運転・監視及び日常点検・保守業務委託仕様書

（平成２２年度版）

第１編　一般事項

第１章 一般事項

第１節　一般事項

１．１．１　業務目的

１　本業務は、建築設備について、中央監視制御装置等を活用し、エネルギー使用の適正化、温室効果ガス排出の削減を図りつつ正常で効率的な運転を行うことにより建築物の用途に応じた利用と施設運営に資するとともに、目視等の簡易な方法により建築物の劣化及び不具合の状況を把握し、保守等の措置を適切に講ずることにより所定の機能を維持し、事故・故障等の未然の防止に資することを目的とする。

１．１．２　適用

１　本仕様書は、建物に常駐して実施する運転・監視及び日常点検・保守に適用する。

２　本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。

３　すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の（１）から（３）の順番とする。

（１）委託契約書、委託契約約款

（２）特記仕様書（図面、機器リストを含む）

（３）本仕様書

４　本仕様書に規定しない建築保全業務全般にかかわる技術基準については、国土交通省大臣官房営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」平成２０年版を参考にする。

１．１．３　用語の定義

本仕様書における用語の定義は次による。

（1）「施設管理担当者」とは、建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行うことを発注者が指定した者をいう。
（2）「受注者等」とは、当該業務契約の受注者又は受注者側の業務責任者をいう。
（3）「業務責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために施設管理担当者との連絡調整を行う者で、現場における受注者側の責任者をいう。
（4）「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施する者で、現場における受注者側の担当者をいう。
（5）「業務関係者」とは、業務責任者及び業務担当者を総称していう。
（6）「施設管理担当者の承諾」とは、受注者等が施設管理担当者に対し書面で通知した事項について、施設管理担当者が書面をもって了解することをいう。
（7）「施設管理担当者の指示」とは、施設管理担当者が受注者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面によって示すことをいう。
（8）「施設管理担当者と協議」とは、協議事項について、施設管理担当者と受注者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。
（9）「施設管理担当者の検査」とは、業務の各段階で、受注者が実施した結果等について提出した資料に基づき、施設管理担当者が業務仕様書との適否を確認することをいう。
(10)「施設管理担当者の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、施設管理担当者がその場に臨むことをいう。
(11)「特記」とは、特記仕様書に指定された事項をいう。
(12)「業務検査」とは、すべての業務の完了の確認、又は、毎月の支払の請求に関わる業務の終了の確認をするために、発注者が指定した者が行う検査をいう。
　なお、必要に応じて年度の中間期と年度末において、技術的事項に係る検査（「役務検査」という）を行う。この検査は、「業務検査」の一部をなすものとする。
(13)「作業」とは、本仕様書で定める建築物等の運転・監視、点検、保守、に当たることをいう。
(14)「必要に応じて」とは、これに続く事項について、受注者等が作業の実施を判断すべき場合においては、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて対処すべきことをいう。
(15)「原則として」とは、これに続く事項について、受注者等が遵守すべきことをいう。ただし、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けた場合は他

の手段によることができる。

(16)「運転・監視」とは、施設運営条件に基づき、建築設備を稼動させ、その状況を監視し、制御することをいう。

(17)「点検」とは、建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。

(18)「定期点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいい、性能点検、月例点検、シーズンイン点検、シーズンオン点検及びシーズンオフ点検を含めていう。

(19)「臨時点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が、台風、暴風雨、地震等の災害発生直後及び不具合発生時等に臨時に行う点検をいう。

(20)「日常点検」とは、目視、聴音、触接等の簡易な方法により、巡回しながら日常的に行う点検をいう。

(21)「保守」とは、点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う、消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう。

１．１．４　受注者の負担の範囲

１　業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用に係る費用は、特記がある場合に限り受注者の負担とする。

２　点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。

３　保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。ただし、第２編に定める支給材料を除く。

１．１．５　報告書の書式等

報告書の書式は、別に定めがある場合を除き、施設管理担当者の指示による。

１．１．６　関係法令等の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

第２節　業務関係図書

１．２．１　業務計画書

１　業務責任者は、業務の実施に先立ち、実施体制、全体工程、業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。
２　受注者は業務関係者の労務管理について適切に行うよう計画する。

１．２．２　作業計画書

業務責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に施設管理担当者の承諾を受ける。

１．２．３　貸与資料

点検対象の設備機器等に備え付けの図面、取扱説明書等は使用することができる。ただし、作業終了後は、原状に復するものとする。

１．２．４　業務の記録

１　施設管理担当者と協議した結果についての記録を整備する。
２　業務の全般的な経過を記載した書面を作成する。ただし、同一業務内容を連続して行う場合は、施設管理担当者と協議の上、省略することができる。
３　一業務が終了した場合には、その内容を記載した書面を作成する。
４　１から３の記録について、施設管理担当者より請求された場合は、提出又は提示する。

第３節　業務現場管理

１．３．１　業務管理

契約図書に適合する業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等の業務管理を行う。

１．３．２　業務責任者

１　受注者は、業務責任者を定め施設管理担当者に届け出る。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。

２　業務責任者は、業務担当者に作業内容及び施設管理担当者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。
３　業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、業務責任者は業務担当者を兼ねることができる。

１．３．３　業務の安全衛生管理

業務担当者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。

１．３．４　火気の取扱い

作業等に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

１．３．５　危険物等の取扱い

業務で使用するガソリン、薬品、その他の危険物は、関係法令等に準拠し、十分な安全対策のもとに取り扱う。

１．３．６　喫煙場所

業務関係者の喫煙は、指定した場所において行い、喫煙後は消火を確認する。

１．３．７　出入り禁止箇所

業務に関係のない場所及び室への出入りは禁止する。

第４節　業務の実施

１．４．１　業務担当者

１　業務担当者は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとする。
２　法令により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業等を行う。

１．４．２　代替要員

業務内容により代替要員を必要とする場合には、あらかじめ施設管理担当者に報告し、承諾を得るものとする。

１．４．３　服装等

１　業務関係者は、業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施する。
２　業務関係者は、名札又は腕章を着けて業務を行う。

１．４．４　別契約の業務等

業務関係者は、施設管理担当者の監督下において、他業務責任者との調整を図り、円滑に業務を実施する。

１．４．５　施設管理担当者の立会い

作業等に際して施設管理担当者の立会いを必要とする場合は、あらかじめ通知する。

１．４．６　業務の報告

業務責任者は、作業等の結果を記載した業務報告書を作成し、施設管理担当者へ、あらかじめ定められた日に報告する。

第５節　業務の検査

１．５．１　業務の検査

受注者は、委託契約書等に基づき、その支払いに係る請求を行うときは次の書類を提出し、発注者の指定した者が行う業務の検査を受けるものとする。
（１）委託契約書等、業務仕様書
（２）業務計画書、作業計画書、業務報告書
（３）出勤・退勤確認簿
なお､必要に応じて年度の中間期と年度末に、役務検査として技術的事項に係る検査を行う。

第２章　施設等の利用

第１節　建物内施設等の利用

２．１．１　居室等の利用

１　常駐業務室、控室、倉庫等及びその付帯設備並びに什器、ロッカー等の使

用については、施設管理者の承諾を得る。
2　供用室及び供用物は、業務責任者の管理のもと、これらを使用する。

２．１．２　共用施設の利用

1　建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は、利用することができる。
2　建物内の浴室、シャワー室、休憩室等は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて使用することができる。

第２編　業務の条件、範囲、及び点検内容

第１章　一般事項

第１節　一般事項

１．１．１　業務の条件

1　年間における業務日及び開庁・開館日は、特記による。
2　施設の冷暖房の時期及び始業終業時間又は設備運転時間は、特記による。
3　電算室等特別な空調を必要とする室は、その条件を含めて特記による。
4　契約図書に定められた業務時間を変更する必要がある場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。

１．１．２　施設情報の把握

第１編　第１章　１．２．１「業務計画書」、同１．２．２「作業計画書」の作成及び業務の実施は、次の事項を十分把握して行うものとする。
（1）施設の運営に関すること
（2）設備機器の設置年及び運転時間に関すること
（3）施設の行事に関すること
（4）過去の記録や完成図書に関すること

１．１．３　運転・監視の範囲

運転・監視の範囲は、次による。ただし、業務における運転・監視の対象設備等は、別紙「業務対象数量表」による。
（1）設備機器の起動・停止の操作
（2）設備運転状況の監視又は計測・記録

（３）室内温湿度管理と最適化のための機器の制御、設定値調整
（４）エネルギー使用の適正化
（５）季節運転切替え、本予備機運転切替え
（６）運転時間に基づく設備計画保全の把握
（７）その他特記で定めた事項

１．１．４　点検の範囲

１　日常点検の対象部分、数量等は別紙「業務対象数量表」による。
２　電気室、機械室等の主要な設備機器の設置場所は、１日１回巡視して機器等の異常の有無を点検する。なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

１．１．５　保守の範囲

運転・監視及び日常点検の結果に応じ、実施する保守の範囲は、次のとおりとする。
（１）汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
（２）取り付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
（３）ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め
（４）次に示す消耗部品の交換及び補充
　ア　潤滑油、グリス、充填油等
　イ　ランプ類（天井高さ３．５ｍ以下に限る）、ヒューズ類
　ウ　パッキン、Ｏリング類
　エ　蓄電池用精製水の補充
　オ　フィルター類
　カ　Ｖベルト類
（５）接触部分、回転部分等への注油
（６）軽微な損傷がある部分の補修
（７）塗料、その他の部品補修（タッチペイント）、その他これらに類する作業
（８）消耗品の在庫管理
（９）その他特記で定めた事項

１．１．６　支給材料

保守に用いる次の消耗品、付属品等は特記がある場合を除き受注者の負担外とする。
（１）ランプ類（照明用ランプ、表示灯を含む）

（2）ヒューズ類
（3）パッキン、Oリング類
（4）蓄電池用精製水
（5）発電機用燃料（オイルを含む）
（6）フィルター類
（7）Vベルト類
（8）乾電池類
（9）塗料（タッチペイント）、接着剤等、補修材料
(11) 機器用油脂類
(10) 記録、報告書に使用する紙

１．１．７　業務の記録及び報告

1　日常業務における業務日誌を作成し、記録整理する。
2　運転・監視の業務の記録には、次の事項を記載する。
（1）記録者
（2）機器の運転開始時刻及び終了時刻
（3）熱源機器運転中の外気温湿度
（4）電気、ガス、油、水道、下水道等の光熱水の使用量
（5）その他本仕様書に定める項目
3　業務の報告は、施設管理担当者との協議による。なお、業務において正常でないことが認められた場合は、直ちに施設管理担当者に報告する。
4　業務責任者は施設の状況を把握し、施設管理者に対し、修繕、更新等に関わる情報を提供する。
5　提出書類は原則として電子データとする。

１．１．８　臨機の措置等

1　災害発生に対する措置について、施設管理担当者と協議の上，次の事項をまとめた防災マニュアルを作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。
（1）緊急事態への準備
（2）緊急事態発生後の対応
（3）業務の早期復旧
2　災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じるものとする。この場合は、直ちに施設管理担当者に連絡するとともに、防災センター等との連絡調整を行う。

１．１．９　機器等に異常を認めた場合の措置

業務責任者は、機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応法について、施設管理担当者とあらかじめ協議して定めておく。なお、緊急を要する場合は、業務関係者は必要な措置を直ちに講じる。

１．１．１０　定期点検時の立ち会い

業務関係者は、別契約の関連業者が行う定期点検に立ち会う。

１．１．１１　電気工作物の保安業務

１　「電気事業法」による事業用電気工作物の維持及び運用の保安に関する事項に係る業務は、特記による。

１．１．１２　環境衛生管理体制

１　「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」による建築物環境衛生管理技術者の適用は、特記による。

２　別契約業務等で建築物環境衛生管理技術者が定められている場合は、その監督下において、衛生的環境の確保に努める。

１．１．１３　資料等の整理、保管

業務期間中は、次に示すものの整理及び保管を行う。

（１）機器の取扱説明書等

（２）機器台帳等

（３）工具、器具等の備品、消耗品、及びその台帳

１．１．１４　設備室の清掃

電気室、機械室等の設備室は、整理整頓及びはき掃除程度の清掃を行う。

１．１．１５　障害等の排除

設備の運転中、点検及び操作、使用上の障害となるものの有無を点検する。

１．１．１６　業者間の引継ぎ

受託業者が変わった場合においては、業者間の引継ぎを確実に行い、適正な運転・監視及び点検・保守を継続できるように努めなければならない。

１．１．１７　周期の表記

運転・監視及び日常点検・保守の周期の表記は次による。
（１）２Ｈは、２時間に１回行うものとする。
（２）１Ｄは、１日に１回行うものとする。
（３）４／Ｄは、１日に４回行うものとする。
（４）２／Ｄは、１日に２回行うものとする。
（５）１Ｗは、１週に１回行うものとする。
（６）１Ｍは、１月に１回行うものとする。
（７）３Ｍは、３月に１回行うものとする。

第２章　建築関係の点検項目・点検内容・周期

第１節　建築

２．１．１　建築

点検項目	点検内容	周期
（１）陸屋根	（ア）排水状態の良否を点検する。	１Ｍ
	（イ）堆積物及びごみの有無を点検する。	１Ｍ
	（ウ）植物の有無を点検する。	１Ｍ
（２）ルーフドレン及びとい	（ア）排水状態の良否を点検する。	１Ｍ
	（イ）さび及び腐食の有無を点検する。	１Ｍ
	（ウ）破損及び漏水の有無を点検する。	１Ｍ
（３）トップライト	（ア）傷、割れ、変形及び破損の有無を点検する。	３Ｍ
	（イ）さび及び腐食の有無を点検する。	３Ｍ
（４）外壁	仕上げ材の異常の有無を点検する。	３Ｍ
（５）屋外階段	（ア）排水状態の良否を点検する。	３Ｍ
	（イ）通行の妨げになる物品の有無を点検する。	３Ｍ
（６）バルコニー	排水状態の良否を点検する。	３Ｍ
（７）視覚障害者誘導用ブロック	廊下等における誘導路の妨げになる障害物の有無を点検する。	１Ｄ
（８）建具	ア　扉枠及びシャッター	
	（ア）建具及びその周囲からの漏水の有無を点検する。	３Ｍ

	（イ）異常音の有無を点検する。	３Ｍ
	（ウ）施錠状況の良否を点検する。	３Ｍ
	(エ)ガラス部分の傷､破損等の有無を点検する。 ※　ガラスがはめ込まれている場合に限る。	３Ｍ
	(オ)避難扉及びシャッターの開閉の妨げになる障害物の有無を点検する。	１Ｄ
	イ　窓及び枠	
	(ア)建具及びその周囲からの漏水の有無を点検する。	３Ｍ
	（イ）異常音の有無を点検する。	３Ｍ
	（ウ）施錠状況の良否を点検する。	３Ｍ
	（エ）有害な影響を与える結露の有無を点検する。	３Ｍ
	（オ）開閉動作状況の良否を点検する。	３Ｍ
	（カ）ガラスの傷及びひび割れの有無を点検する。	３Ｍ
（９）エキスパンションジョイント金物	建物間の隙間の変位追従状態を点検する。	３Ｍ
(10) 車いす用駐車スペース	障害物の有無を確認する。	１Ｄ

第３章　電気設備の点検項目・点検内容・周期

第１節　適用

３．１．１　適用

１　電気設備は、保安規程を遵守して、その日常運転・監視及び測定・記録を行うものとする。

第２節　電灯・動力設備

３．２．１　電灯・動力設備

点検項目	点検内容	周期
（１）照明器具	共用部分の点灯状態の確認を行う。	１Ｍ
（２）分電盤、照明制御盤等	（ア）異常なうなり音の有無を確認する。	１Ｍ
	（イ）各開閉器等の開閉状態を点検する。	１Ｍ

（3）制御盤	（ア）異常なうなり音、発熱、異臭、変色等の有無を点検する。 （イ）コンデンサの液漏れ、ふくらみ等の有無を点検する。	1M 1M

第3節　受変電設備

3．3．1　受変電設備

1　受変電設備の運転・監視は、あらかじめ電気設備の配置図、結線図等を基に電気主任技術者と協議し、巡視経路を定めて点検する。なお、異常がある場合は速やかに、施設管理担当者又は電気主任技術者に報告する。

点検項目	点検内容	周期
(1) 盤類【配電盤、パイプフレーム、さく等】	（ア）扉の開閉の良否及び施錠の有無を点検する。	1M
	（イ）汚損、損傷、変形、亀裂、塗装の剥離及びさびの有無を点検する。	1M
	（ウ）ボルトの緩みの有無を点検する。	1M
	(エ)雨水浸入、ほこり等の堆積状態を点検する。	1M
	(オ) 標識の汚損及び取付け状態を点検する。	1M
(2) 特別高圧機器、変圧器 モールド変圧器、油入変圧器	温度の適否を温度計の指示値により確認し、異常な高温となっている場合は、負荷電流の状態を確認する。	1D
(3) 高圧機器	ア　変圧器【乾式変圧器、モールド変圧器、油入変圧器】 異常音、異臭、異常振動等の有無を点検する。	1W
	イ　交流遮断器、負荷開閉器、電磁接触器 異常音、異臭、漏油等の有無を点検する。	1D
	ウ　計器用変成器	1W
	（ア）汚れ、損傷、亀裂、過熱、変色、漏油等の有無を点検する。	1W
	（イ）接続部の変色の有無を点検する。	1W
	(ウ)接地線の外れ、断線等の有無を点検する。	
	エ　指示計器、表示操作類	1D

（4）低圧機器	（ア）各計器の表示値の適否を点検する。 （イ）配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認する。 オ　高圧進相コンデンサ 異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検する。 ア　開閉器類【配線用遮断器、漏電遮断器、電磁接触器、双投電磁接触器】 （ア）異常音、異臭、損傷、過熱、変色等の有無を点検する。 （イ）開閉表示状態(指示、点灯)を確認する。 イ　指示計器、表示操作類 （ア）各計器の表示値の適否を点検する。 （イ）配電盤等の信号灯、表示灯類をランプチェックで確認する。 ウ　低圧進相コンデンサ 異常音、異臭、変形、ふくらみ等の有無を点検する。	１Ｍ １Ｗ １Ｍ １Ｍ １Ｄ １Ｍ １Ｗ

第４節　自家発電設備

３．４．１　自家発電設備

１　自家発電設備の運転・監視は、システムの安定的及び効率的な運転並びに緊急時に迅速な対応がなされるよう行う。

点検項目	点検内容	周期
(1) 自家発電装置	（ア）燃料油及び潤滑油の漏れの有無を点検する。 （イ）冷却水の量及び漏れの有無を点検する。	１Ｄ １Ｄ
(2) 配電盤	（ア）配電盤等の信号灯、表示灯類の点灯状態をランプチェック等により点検する。 ※　装置に搭載された盤を含む。 （イ）自家発電装置が始動及び自動運転待機状態(切替スイッチの自動側位置等)にあることを確認する。 ※　装置に搭載された盤を含む。	１Ｍ １Ｗ
(3) 補機付属装置	ア　始動用蓄電池装置	

	整流装置	
	（ア）表示灯類の点灯状態を点検する。	１Ｄ
	（イ）操作、切替スイッチ等の状態を点検する。	１Ｗ
	始動用蓄電池	
	（ア）蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	１Ｗ
	（ウ）蓄電池の総出力電圧を確認する。	１Ｗ
	イ　始動用空気圧縮装置	
	（ア）充気された空気を圧力計指示値により確認する。	１Ｗ
	（イ）空気槽内の水抜きを行う。	１Ｗ
	ウ　燃料タンク、燃料移送ポンプ等	
	（ア）タンク、ポンプ及び配管の油漏れ、変形、損傷等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）油量を点検する。	１Ｗ
	エ　冷却水タンク	
	（ア）タンク、機器及び配管の水漏れ、変形、損傷等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）冷却水の水量等を点検する。	１Ｗ
	オ　ラジエータ	
	（ア）ラジエータ排風口周りの障害物の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）ラジエータの水漏れ、変形、損傷等の有無を点検する。	１Ｗ
	カ　換気装置	
	（ア）自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転が適正であることを手動運転により確認する。	１Ｍ
	（イ）給・排気ファンが、自家発電装置の運転と連動して運転できることを確認する。	１Ｍ
	キ　排気管、消音器	
	（ア）排気管等の過熱部周囲に可燃物が置かれていないことを確認する。	１Ｍ
	（イ）排気管等の支持金具の緩み、排気の漏れの	１Ｍ

	有無を点検する。	
	ク　バルブ	
	各種バルブの開閉状態を点検する。	１Ｍ
（４）試運転	（ア）試験スイッチを投入して、試運転を行い、始動時間を確認する。	１Ｍ
	（イ）運転中、電圧計、周波数計等の計器の指示値が適正であることを確認する。	１Ｍ
	（ウ）回転数、温度、圧力等を付属の各計器により始動前及び運転時の指示値を確認する。	１Ｍ
	（エ）試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等を自動始動側に切り替えて、運転待機状態にあることを確認する。	１Ｍ

第５節　直流電源設備

３．５．１　直流電源設備

点検項目	点検内容	周期
(1) 整流装置	（ア）表示灯類の点灯状態を点検する。	１Ｄ
	（イ）操作、切替スイッチ等の状態を点検する。	１Ｗ
(2) 蓄電池	（ア）蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	１Ｗ
	（ウ）蓄電池の総出力電圧を確認する。	１Ｗ

第６節　交流無停電電源設備

３．６．１　交流無停電電源設備

点検項	点検内容	周期
(1) 整流装置、逆変換装置	（ア）汚れ、損傷、過熱等の温度上昇、変形、異常音、異臭、腐食等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）各計器の指示値を確認する。	１Ｄ
	（ウ）表示灯類の点灯状態をランプチェック等に	１Ｍ

	より点検する。	
(2) 蓄電池	（ア）蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。 ※ 計器のあるものに限る。	１Ｗ
	（ウ）蓄電池の総出力電圧を確認する。	１Ｗ

第７節　太陽光発電設備

３．７．１　太陽光発電設備

点検項目	点検内容	周期
(1) 太陽電池アレイ	（ア）表面の汚れ、破損、変色、落葉等の有無を点検する。	１Ｍ
	（イ）外部配線の損傷の有無を点検する。	１Ｍ
(2) 中継端子箱	外部配線の損傷の有無を点検する。	１Ｍ
(3) パワーコンディショナー【インバーター、系統連携保護装置、絶縁変圧器等】	（ア）外部配線の損傷の有無を点検する。	１Ｍ
	(イ)動作時の異常音､異臭等の有無を点検する。	１Ｍ
（４）蓄電池	（ア）蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	１Ｍ
	（イ）蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	１Ｍ
(5) 発電状況	指示計器又は表示により正常に発電していることを点検する。	１Ｄ

第８節　風力発電設備

３．８．１　風力発電設備

１　風力発電設備は、風車発電装置、電力制御装置、蓄電池等で構成され、発

電機出力が 10kW 未満のものに適用する。

点検項目	点検内容	周期
（1）風車発電装置	風車回転時の異常振動、異常音等の状態を確認する。	１Ｄ
（2）監視制御装置及び計測・保護装置	各指示計器の指示値により正常に発電していることを確認する。	１Ｄ
（3）諸装置	外観の異常の有無を確認する。	１Ｄ

第９節　構内配電線路・通信線路

３．９．１　構内配電線路・通信線路

点検項目	点検内容	周期
（1）構内配電線路・通信線路	（ア）架空線、引込線及びちょう架線と植物との離隔距離及びたるみ、損傷等の有無を点検する。	１Ｍ
	（イ）電柱、支持物等の損傷、傾斜、腐朽、脱落等の有無を点検する。	１Ｍ
	(ウ)引き込みケーブル及び端末部の損傷、汚損、コンパウンド漏れ等の有無を点検する。	１Ｍ
	(エ)マンホール及びハンドホールのふたの損傷の有無、湧水の有無を点検する。	１Ｍ

第１０節　外灯

３．１０．１　外灯

点検項目	点検内容	周期
（1）外灯	（ア）点灯状態を点検する。	１Ｄ
	（イ）灯具、ポール等の損傷、破損、さび、腐食等の有無を点検する。	１Ｍ

第１１節　航空障害灯

３．１１．１　航空障害灯

点検項目	点検内容	周期
（1）航空障害灯	灯具点灯状態を点検する。	１Ｄ
（2）制御盤	（ア）異常音、発熱、異臭、変色等の有無を点検する。	１Ｍ
	（イ）警報作動状態を試験用押しボタン等により点検する。	１Ｍ

第１２節　避雷設備

３．１２．１　避雷設備

点検項目	点検内容	周期
（1）避雷設備	（ア）突針支持管の取付け状態を点検する。	１Ｍ
	（イ）突針等の支持管の固定状態を点検する。	１Ｍ
	（ウ）棟上げ導体の取付け状態及び損傷等の有無を点検する。	１Ｍ

第４章　機械設備の点検項目・点検内容・周期

第１節　温熱源機器

４．１．１　適用基準及び記録

１　「労働安全衛生法」及び「同法施行令」並びに「ボイラー及び圧力容器安全規則」に定めるところによるほか、燃焼装置としてバーナーを使用する蒸気ボイラー（単管式貫流ボイラーを除く。）は、「ボイラーの低水位による事故防止に関する技術上の指針（昭和 51 年 8 月 6 日労働省公示第 7 号)」による。

２　次に該当するボイラーは、「ボイラーの遠隔制御基準等について」（平成 15 年 3 月 31 日基発 0331001 号）による。

（1）遠隔監視室においてボイラーの監視及び制御が行われるボイラー。

（2）ボイラー設置場所又は遠隔監視室以外の場所において監視装置による監視が行われるボイラー。

3　労働基準監督署長又は検査代行機関が行う性能検査に立合う。

運転・監視記録の項目及び周期は次表による。

機器の種別	項目	周期
鋳鉄製ボイラー及び鋼製ボイラー	ボイラー蒸気圧力又は温水温度、ボイラー及び給水タンク水位、給水温度、圧力及び流量、循環ポンプの吐出及び吸込圧力、燃料温度、圧力及び流量、燃焼空気温度及び風圧、排ガス温度、炉内及び煙道ドラフト、排ガス濃度分析及びばい煙濃度、天候、ボイラー室温度	２H
無圧式温水発生器及び真空式温水発生器	真空度(真空式のものに限る)、缶内水位、燃料保有量又はガス供給圧力、供給温度及び設定温水温度、天候、機械室温度	２H
温風暖房機	ばい煙濃度、油ポンプ圧力、天候、機械室温度	１D

４．１．２　鋳鉄製ボイラー及び鋼製ボイラー

鋳鉄製ボイラー・鋼製ボイラーの点検項目及び点検内容は、次表による。

「ボイラー運転時」の点検周期は、１Dとする。

点検項目	点検内容	備考
(1) 起動前	ア　圧力計、水高温度計及び温度計 （ア）指針に異常のないことを確認する。 （イ）ガラス及び文字板に汚れ及び損傷のないことを確認する。 イ　水面計及び連絡配管並びに水位検出器用連絡配管	

	（ア）コック又は弁の開閉状態が正常であることを確認する。 （イ）水面計、低水位遮断装置及び水面制御装置の機能に異常のないことを確認する。 ウ　ボイラー水位 水面計の水位が安全低水位以上の位置にあることを確認する。 エ　燃料及び給水系統 （ア）弁の開閉状態が正常であることを確認する。 （イ）燃料又は水漏れがないことを確認する。 オ　バーナー （ア）燃料噴射ノズルから燃料漏れがないことを確認する。 （イ）炎口部にすす、未燃物等による汚れがないことを確認する。 （ウ）バーナーの装着状態が正常であることを確認する。 カ　ボイラー燃焼室 耐火材の脱落、カーボンの付着等がないことを確認する。 キ　煙道ダンパー ダンパーの開き具合及びその固定状態に異常のないことを確認する。 ク　ボイラー室の換気 換気状態が良好に維持されていることを確認する。 ケ　吹出し作業　（鋼製ボイラーに限る） （ア）ボイラー水の濃縮状態に応じて吹出しを行う。 （イ）吹出し作業終了後、吹出し弁の閉止状態に異常がなく、弁及び配管から漏れがないことを確認する。 コ　給水軟化装置　（鋼製ボイラーに限る） （ア）装置出口の水に硬度リークがないことを確認する。	

	（イ）再生用食塩の保有量が適切であることを確認する。 サ　燃料 （ア）油だきボイラーは、燃料タンクの保有量が適切であることを確認する。 （イ）ガスだきボイラーは、一次側ガス圧力が正常であることを確認する。 （ウ）パイロットバーナーを付属するボイラーは、点火用燃料源の状態に異常のないことを確認する。 シ　給水タンク （ア）水位が常用水位以上にあることを確認する。 （イ）入口及び出口弁が確実に開いていることを確認する。 ス　薬液タンク　（鋼製ボイラーに限る） 清缶剤等の薬液タンク内の保有量が適切であることを確認する。	
(2) 起蒸時	ア　プレパージ動作 （ア）動作時間に異常のないことを確認する。 （イ）比例制御又は Hi-Low-Off 制御方式のボイラーにあっては、プレパージ中に空気ダンパーが十分な開度まで開いていることを確認する。 イ　バーナー （ア）点火スパーク及びパイロットバーナーの火炎の色及び大きさに異常のないことを確認する。 （イ）主バーナーの点火時に、バックファイヤー、著しい黒煙の発生、異常な燃焼音、振動等がなくスムーズに点火することを確認する。 ウ　燃焼安全装置 （ア）主バーナーの燃焼中に火炎検出器の受光面を遮蔽した場合に、直ちに安全遮断弁が閉止し、バーナーが消火することを確認する。 （イ）バーナー消炎後制御盤の警報が鳴り、断火	

	表示灯が点灯することを確認する。 エ　低水位遮断装置 バーナーの燃焼中に水位検出器下部の吹出し弁又はコックを開き、検出器内の水位を一時低下させ、弁又はコックを閉止した場合に、安全遮断弁が閉止し、バーナーが消炎すること及び同時に制御盤の警報が鳴り、低水位表示灯が点灯することを確認する。 オ　水面計　（鋼製ボイラーに限る） （ア）水面計の水側、蒸気側及び吹出し側コックの開・閉操作をした場合に、水及び蒸気側の流通状態に異常がないことを確認する。 （イ）2 本の水面計の指示水位に著しい誤差がないことを確認する。 カ　水面計取付水柱管及び水位検出用連絡配管（鋼製ボイラーに限る） （ア）連絡配管、弁及びコック等から水又は蒸気の漏れがないことを確認する。 （イ）水柱管及び水位検出器下部の吹出し弁を開き、内部に付着するスケールその他の異物の清掃を行う。また、清掃終了後は、水側及び蒸気側の弁が開き、吹出し弁が閉止し、漏れがないことを確認する。 キ　吹出し装置　（鋼製ボイラーに限る） 吹出し弁及びその接続配管からの漏れがないことを確認する。	
(3) ボイラー運転中	ア　常時監視 ボイラーの圧力(温水ボイラーにあっては温度)、水位及び燃焼状態を常時監視する。 イ　水位制御装置 給水装置及び自動水位制御装置の機能が正常で、ボイラー水位が規定の位置に保持されていることを確認する。 ウ　バーナーの自動発停動作 ボイラー圧力又は温度が変化するとき、規定の圧力又は温度でバーナーが自動的に停止又	

	は起動することを確認する。 エ　バーナー燃焼量制御動作　（鋼製ボイラーに限る） 比例制御又はHi-Low-Off燃焼量制御を行うボイラーは、ボイラーの圧力又は温度の変化によりバーナーが規定の燃焼量で制御されることを確認する。 オ　安全弁、逃し弁及び逃し管 （ア）安全弁に漏れがないことを確認する。 （イ）取付け部等に漏れがないことを確認する。 （ウ）逃し管に漏れ及び凍結のおそれがないことを確認する。 カ　燃焼用空気及び燃焼ガス （ア）風道、風箱等から燃焼空気の漏れがないことを確認する。 （イ）ボイラー外周部及び煙道から燃焼ガスの漏れがないことを確認する。 キ　水質試験　（鋼製ボイラーに限る） ボイラー用水の硬度・ｐＨ・伝導率等を測定する。	
（４）運転終了時の作業	（ア）制御盤の操作スイッチでバーナーの燃焼を停止させ、燃焼手動弁を閉止する （イ）給水装置を運転し、ボイラー水位を常用水位より少し上げた位置で止め、給水止弁を閉止する。 （ウ）主蒸気弁又は温水供給弁を閉止する。 （エ）ボイラー燃焼室内がある程度冷却するのを待ってバーナーを開いた場合に、ノズルからの燃料漏れがないことを確認する。また、炎口部等の掃除を行う。 （オ）煙道ダンパーを閉止する。 （カ）電源スイッチを遮断する。 （キ）吹出し弁及び配管に漏れがないことを確認する。 （ク）燃料、給水及び蒸気又は温水の各系統に漏れがないことを確認する。	

	(ケ) ボイラー周辺部に損傷等がないことを確認する。	

４．１．３　真空式温水発生器及び無圧式温水発生器

真空式温水発生機・無圧式温水発生機の点検項目及び点検内容は、辞表による。

点検項目	点検内容	備考
(1) 起動前	ア　連成計　（真空式に限る） （ア）指針に異常のないことを確認する。 （イ）ガラス及び文字板に汚れ及び損傷のないことを確認する。 イ　水面計 水面が規定の水位にあることを確認する。 ウ　燃料及び給水系統 （ア）弁の開閉状態が正常であることを確認する。 （イ）配管接続部から燃料又は水漏れがないことを確認する。 エ　機械室の換気 換気状態が良好に維持されていることを確認する。 オ　煙道ダンパー 全開の状態にあることを確認する。 カ　燃料 （ア）油だきボイラーは、燃料タンクの保有量が適切であることを確認する。 （イ）ガスだきボイラーは、一次側ガス圧力が正常であることを確認する。	
(2) 起動及び運転中	ア　起動動作 （ア）起動時のプレパージ及び点火動作が正常であることを確認する。 （イ）停止時の消火動作が正常であることを確認する。 イ　供給及び設定温水温度 規定の許容範囲内にあることを確認する。	

	（正常な運転時と指針位置に変化がないこと） ウ　燃焼状態 燃焼音、火炎の形状及び色が正常であることを確認する。 エ　給水及び燃料系統 水又は燃料漏れがないことを確認する。 オ　燃焼ガス 煙室、爆発扉、掃除口扉、煙道等からの漏れがないことを確認する。	
(3) 運転終了時の作業	（ア）燃料元弁を閉止する。 （イ）電源スイッチを遮断する。	

４．１．４　温風暖房機

点検項目	点検内容	周期
（1）温風暖房機	（ア）燃焼室内部に汚れ及び変形がないことを確認する。	１Ｄ
	（イ）バーナーに異常音及び異常振動がないことを確認する。	１Ｄ
	(ウ)附属配管及び弁に損傷及び漏れがないことを確認する。	１Ｄ
	(エ) 燃焼状態に異常がないことを確認する。	１Ｄ
	(オ)コンビネーションコントロールの設定温度に異常がないことを確認する。	１Ｄ
	(カ)燃焼安全制御器の作動が良好であることを確認する。	１Ｄ

第２節　冷熱源機器

４．２．１　運転・監視記録

機器の種別及び記録項目

機器の種別	記録項目	周期
チリングユニッ	冷水入口及び出口温度並びに圧力、冷却	1D

ト	水入口及び出口温度及び圧力、蒸発及び凝縮圧力、潤滑油圧力、電源電圧及び圧縮機電流、機械室温度	
空気熱源ヒートポンプユニット	冷温水入口及び出口温度並びに圧力、潤滑油圧力及び温度、圧縮機吸込及び吐出圧力、電源電圧、圧縮機電流、機械室温度	1D
遠心冷凍機	冷水入口及び出口温度、冷却水入口及び出口温度、蒸発及び凝縮圧力、凝縮冷媒温度、圧縮機吸込及び吐出温度、吸込ベーン開度、潤滑油圧力、潤滑油冷却器入口及び出口温度、電源電圧、主電動機電流、機械室温度	4／D
吸収冷凍機	冷水入口及び出口温度、冷却水入口及び出口温度、高・低圧再生器圧力、本体真空度、凝縮冷媒温度、供給蒸気圧力及び温度、再生器、吸収器及び蒸発器液面、機械室温度	4／D
直だき吸収冷温水機及び小型吸収冷温水機ユニット	冷温水入口及び出口温度、冷却水入口及び出口温度、排ガス温度、高温再生器温度及び圧力、高温再生器、吸収器及び蒸発器液面、本体真空度（計器があるもの)、機械室温度、燃料使用量（専用計器があるもの)	4／D (小型吸収冷温水器ユニットにあっては１D)
パッケージ形空気調和機(電気駆動形)及びガスエンジン式パッケージ形空気調和機	冷却水入口及び出口温度並びに圧力、蒸発及び凝縮圧力、還気並びに給気温度、潤滑油圧力、電源電圧、圧縮機及び送風機電流、機械室温度	1D
氷蓄熱ユニット	冷温水入口及び出力温度並びに圧力、ブライン入口及び出口温度並びに圧力、圧縮機蒸発圧力及び凝縮圧力、潤滑油圧	1D

	力、電源電圧、圧縮機電流、機械室温度	

４．２．２　冷熱源機器

冷熱源機器の点検項目及び点検内容は、次表による。

点検項目	点検内容	備考
(1) 起動前	ア　圧力計及び温度計 ガラス及び文字板に汚れのないことを確認する。 イ　冷水及び冷却水配管系統 （ア）各種弁の開閉状況を確認する。 （イ）配管接続部・機器水室部等より水漏れがないことを確認する。 ウ　電源 電圧が規定の許容範囲内にあることを確認する。 エ　燃料 燃料を必要とする機器にあっては、燃料タンクの保有量が適切であることを確認する。	
(2) 運転中	(ア) 各部の圧力及び温度が規定の許容範囲内にあることを確認する。 （イ）配管に、漏れ、振動等の異常がないことを確認する。 (ウ) 運転時に音及び振動に異常がないことを確認する。 (エ) 運転記録から系内に空気の侵入が認められる場合は抽気装置の運転を行う。	
(3) 運転終了時	（ア）運転を停止する場合は、関連機器の所定の停止順序に従って行う。 （イ）弁類を所定の開閉位置にする。 （ウ）電源開閉器を規定の位置にする。	

第３節　空気調和等関連機器

４．３．１　適用基準

熱交換器、貯湯槽又はヘッダーで第１種圧力容器に該当するものは、「ボイラー及び圧力容器安全規則」に定めるところによる。

４．３．２　空気調和等関連機器

機械室等の主要な設備機器の設置場所は、１日１回巡視して機器等の異常の有無を点検する。なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

点検項目	点検内容	周期
(1) オイルタンク	(ア) 漏洩検知管に変形、損傷及び土砂等の堆積物がないことを確認する。	１Ｍ
	(イ) 遠隔油量計に損傷がなく指示に異常がないことを確認する。	１Ｍ
(2) オイルサービスタンク	(ア) 油の供給及び戻し機能に異常がないことを確認する。	１Ｍ
	(イ) 油漏れの有無を点検する。	１Ｍ
(3) 熱交換器・ヘッダー	(ア) 異常音及び異常振動の有無を点検する。	１Ｍ
	(イ) 蒸気トラップからドレンが速やかに排除されていることを確認する。	１Ｍ
	(ウ) 温水又は給湯温度、水頭圧及び蒸気圧力に異常がないことを確認する。	１Ｍ
(4) 冷却塔	(ア) ケーシングに異常振動がないことを確認する。	１Ｍ
	(イ) 水槽に水漏れがなく、水位に異常がないことを確認する。	１Ｗ
	(ウ) 送風機の各部に異常音又は異常振動がなく、羽根車の回転が円滑であることを確認する。	１Ｗ
	(エ) 凍結防止装置のヒーターの作動電流が定格電流値以下にあることを確認する。	１Ｗ
	(オ) 冷却水の汚れの有無を点検する。	１Ｗ
	(カ) 塔内部の汚れ状況、異物が無いことを確認する。	１Ｗ

	（キ）電導度計、逆洗ろ過装置、薬液注入装置の運転状況を確認する。	１Ｗ
（5）ユニット形空気調和機及びコンパクト型空気調和機	（ア）各部の異常音、及び異常振動等の有無を点検する。	１Ｍ
	（イ）還気、給気及び冷温水入口、出口温度差の異常の有無を点検する。	１Ｍ
	（ウ）加湿器の汚れの有無を点検する。	１Ｍ
	（エ）排水の良否を点検する。	１Ｍ
（6）空気清浄装置	（ア）圧力損失が規定値以下であることを確認する。	１Ｍ
	（イ）自動巻取形エアフィルターは、終了表示灯が点灯していないことを確認する。	１Ｍ
	（ウ）ろ材誘電形エアフィルター及び電気集じん器は、巻取完了表示灯及び荷電表示灯が点灯していることを確認する。 ※　フィルターの交換を行う。	１Ｍ
	（エ）コンパクト形空気調和機用電気集じん器は荷電表示灯が点灯していることを確認する。	１Ｍ １Ｍ
（7）ファンコイルユニット及びパッケージ形空調機室内機	（ア）異常音及び異常振動の有無を点検する。	１Ｍ
	（イ）ドレン排水に支障のないことを確認する。	１Ｍ
	（ウ）汚れの状況を確認する。	１Ｍ
	（エ）フィルターの清掃を行う。	１Ｍ
（8）ポンプ	（ア）各部の異常音、異常振動等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）軸封部からの水漏れが適当であることを確認する。	１Ｗ
	（ウ）電動機に異常発熱がないことを確認する。	１Ｗ
	（エ）計器の指示値を確認する。	１Ｗ
（9）送風機	（オ）ポンプ周辺の異常の有無を点検する。	１Ｗ
	（ア）各部の異常音、異常振動等の有無を点検する。	１Ｗ
（10）全熱交換器	（イ）計器の指示値を確認する。	１Ｗ
（11）氷蓄熱ユニット	（ア）各部の異常音、異常振動等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）計器の指示値を確認する。	１Ｗ
	（ア）異常音及び異常振動の有無を点検する。	１Ｗ

	（イ）フランジ、パッキン等からの水漏れの有無を点検する。	１Ｗ
	（ウ）各部において結露の有無を点検する。	１Ｗ
（12）蓄熱槽	（ア）内部の状況及び水位を確認する。	１Ｍ
	（イ）マンホール蓋の損傷及び異常の有無を点検する。	１Ｍ

第４節　給排水衛生機器

４．４．１　給排水衛生機器

機械室等の主要な設備機器の設置場所は、１日１回巡視して機器等の異常の有無を点検する。なお、定められた対象部分以外であっても、異常を発見した場合には施設管理担当者に報告する。

特に日常使用の多い、洗面器、便器等の衛生器具及び周囲の配管の異常の有無を点検する。

点検項目	点検内容	周期
（1）ポンプ	ア　陸上ポンプ	
	（ア）各部の異常音、異常振動等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）計器の指示値を確認する。	１Ｗ
	（ウ）軸封部からの水漏れが適当であることを確認する。	１Ｗ
	（エ）電動機に異常発熱がないことを確認する。	１Ｗ
	（オ）ポンプ周辺の異常の有無を点検する。	１Ｗ
	（カ）逆止弁の機能を確認する。	１Ｍ
	イ　水中ポンプ	
	（ア）揚水機能を確認する。	１Ｍ
	（イ）計器の指示値を確認する。	１Ｗ
	（ウ）絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	１Ｍ
	（エ）逆止弁の機能を確認する。	１Ｍ
（2）水槽	ア　飲料用水槽	
	（ア）マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態を確認する。	１Ｍ
	（イ）内部の錆、汚れ、沈殿物、劣化の状況及び	１Ｍ

	水位を確認する。	
	(ウ)周囲の状況及び上部の状況から汚染等を受ける恐れがないことを確認する。	1M
	(エ) 本体(6 面)の状態を点検する。	1M
	(オ) オーバーフロー管の異常の有無を確認する。	1M
	(カ) 通気管の異常の有無を確認する。	1M
	(キ) 水抜き管の異常の有無を確認する。	1M
	(ク) 防虫網の異常の有無を確認する。	1M
	(ケ) 警報機能を確認する。	1M
	イ　貯湯槽	
	(ア) 異常音及び異常振動の有無を点検する。	1M
	(イ) 蒸気トラップからドレンが速やかに排除されていることを確認する。	1M
	(ウ) 温水又は給湯温度、水頭圧及び蒸気圧力に異常がないことを確認する。	1M
	(エ) 貯湯槽に外部電源方式の防食装置を設けている場合にあっては、電源ランプ及び電流計に異常がなく、スイッチを切った場合に電圧計の指針がゼロ点に戻ることを確認する。	1M 1M
	イ　雑排水槽、汚水槽（中水槽を含む）	
	(ア)マンホール蓋の異常の有無及び施錠を確認する。	1M
	(イ)内部の状況及び水位を確認する。レベル計の作動状況、汚物の付着の状況を確認する。	1M
	(ウ) 病害虫発生の有無を確認する。	1M
	(エ) 異臭の有無を確認する。	1M
(3) 水質の維持	ア　飲料水、中央式給湯設備による給湯水	
	(ア) 外観検査(臭気、味、色、濁り)を行う。	1D
	(イ) 残留塩素の測定を行う。	1W
	イ　雑用水	
	(ア) pH 値、残留塩素、臭気及び外観の検査を行う。	1W
	(イ) 大腸菌群及び濁度の検査を行う。	2M

４．４．２　循環ろ過装置

１　浴槽水の水質は「公衆浴場法」に定めるところによる。

２　本項は循環ろ過装置に適用する。

点検項目	点検内容	周期
(1) 本体	(ア) ろ過圧力が正常であることを確認する。	１Ｄ
	(イ) 逆洗浄が行われていることを確認する。	１Ｄ
(2) 薬注装置	(ア) 正常に稼動していることを確認する。	１Ｄ
	(イ) 薬液が十分であることを確認する。	１Ｄ
(3) ろ過ポンプ	正常に稼動していることを確認する。	１Ｄ
(4) 水温及び水質の管理	(ア) 温水の温度が設定値となっていることを確認する。	１Ｄ
	(イ) 浴槽水の汚れ、異物の有無等を確認する。	１Ｄ
	(ウ) 遊離残留塩素が規定値にあることを確認する。	２Ｈ

第５章　監視制御設備の点検項目・点検内容・周期

第１節　中央監視制御設備

５．１．１　中央監視制御装置

点検項目	点検内容	周期
(1) 監視制御機器	(ア) 腐食、浸水等の有無を点検する。	１Ｄ
	(イ) 異常音、異臭、異常振動等の有無を点検する。	１Ｄ
	(ウ) ディスプレイ装置・キーボード等の画面の異常、異臭、異常音等の有無を点検し、異常な温度上昇及び作動の確認を行う。	１Ｄ
	(エ) プリンタの用紙量・印字確認、オンラインスイッチ等の点検を行う。	１Ｄ
(2) 電源装置【UPS 装置に限る】	(ア) 汚れ、損傷、過熱等の温度上昇及び変形、異常音、異臭、腐食等の有無を点検する。	１Ｗ
	(イ) 各計器の指示値を確認する。 ※　計器のあるものに限る。	１Ｗ
(3) 蓄電池	(ウ) 表示灯類の点灯状態を確認する。	１Ｗ

	（ア）蓄電池の損傷、液漏れ、汚損等の有無を点検する。	１Ｗ
	（イ）蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認する。	１Ｗ
	（ウ）蓄電池の総出力電圧を確認する。	１Ｗ

第６章　搬送設備

第１節　昇降機の点検項目・点検内容・周期

６．１．１　昇降機

点検項目	点検内容	周期
(1) エレベーター	（ア）戸の開閉は円滑で異常音及び異常振動のないことを確認する。	１Ｄ
	（イ）各階の乗り場敷居溝及びかご敷居溝にゴミ、異物が入っていないか確認する。	１Ｄ
	（ウ）かご内照明等の球切れの有無を確認する。	１Ｄ
	（エ）加速、走行、減速時の異常音、異常振動及び異臭の有無を確認する。	１Ｄ
	（オ）着床時のショック及びかごと乗場のレベルに著しい大きな段差がないか確認すること。	１Ｄ
(2) エスカレーター	（ア）くしの折損及び異物の挟まりの有無を確認する。	１Ｄ
	（イ）起動及び停止時の操作に異常がないことを確認する。踏面の欠損等の有無を点検する。	１Ｄ
	（ウ）走行中の異常音、異常振動及び異臭の有無	１Ｄ

	を確認する。	
	（エ）固定保護板及び可動警告板、侵入防止柵、登り防止仕切り板の損傷の有無を確認する。	１Ｄ
	（オ）欄干照明、コムライト及び段差照明の球切れの有無を確認する。	１Ｄ
	（カ）踏み段クリート、ライザーの欠損及び異常磨耗の有無を確認する。	２/Ｍ
（3）小荷物専用昇降機	起動、走行・停止時の異常音、異常振動及び異臭の有無を確認する。	１Ｄ

運転・監視及び日常点検・保守業務委託
特記仕様書

1　業務日及び時間

（1）　平日　　：８時００分～翌日８時００分
（2）　土曜　　：８時００分～翌日８時００分
（3）　日曜祭日等　　：８時００分～翌日８時００分
（4）　業務を行わない日：０日間

2　開庁日及び時間

（1）　平日　　：８時４５分～１７時１５分
（2）　第２、第４土曜　：８時４５分～１２時００分
（3）　施設を開かない日：第２、第４以外の土曜、日曜祭日、
　　年末年始（１２月２９日～１月３日）

3　施設の冷暖房の運転日及び運転時間

冷房　　７月１日～９月３０日の開庁日
　　８時００分　～１７時００分
暖房　　１２月１日～３月３１日の開庁日
　　８時００分　～１７時００分

※その他、天候等により上記の日時以外で運転を依頼した場合は対応すること。

電算機室等の特別な空調を必要とする部屋と条件
※電気室、分電盤室（２４時間冷房稼動）

4　運転・監視及び日常点検・保守業務の対象設備等

別表－１　業務対象数量表による。

５　業務関係者は業務を遂行する上で必要となる次の資格等を有する者を配置する。（ □内にレ点印のあるもの）

設　備	必　要　資　格			規 定 法 令	備　考
電気設備	電気主任技術者	第１種	□	電気事業法	
		第２種	□		
		第３種	☑		
	電気工事士	第１種	□	電気工事士法	
		認定電気工事従事者	□		
		第２種	□		
機械設備	ボイラー技士	特級	□	労働安全衛生法	
		１級	☑		
		２級	□		
		技能講習終了	□		
	ビル管理技能士	１級	□	職業能力開発促進法	
		２級	□		
冷凍設備	冷凍機械責任者	第１種	□	高圧ガス保安法 冷凍保安規則	
		第２種	□		
		第３種	□		
危険物	危険物取扱者		☑	消防法	
建築物環境衛生管理	建築物環境衛生管理技術者		☑	建築物における衛生的環境の確保に関する法律	

６　特別業務

□内にレ点印の項目のみ対象とする。

☑（１）電気主任技術者業務

ア　「電気事業法」による自家用電気工作物の維持及び運用の保安業務を行うため、電気主任技術者を選任し、所轄官庁に届出をするものとする。

イ　自家用電気工作物の維持及び運用の保安業務を実施する場合には、横浜市（所管課）が定める電気工作物保安規程（以下「保安規程」という。）に従

うものとする。

ウ　電気主任技術者が行う職務の保安上重要な事項については，当該施設の施設管理担当者と協議、連絡、報告及び調整を行うものとする。ただし，緊急の場合は，応急処置をする。

エ　設備の改修、修繕その他、管理物件の保安上重要な措置については、電気主任技術者の意見を尊重し、施設管理者等が行うものとする。

オ　電気主任技術者の業務について、この仕様書に定めのない事項及び疑義については、施設管理担当者と協議する。

（２）環境衛生管理技術者業務

ア　「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」における建築物環境衛生管理技術者を選任する。

イ　建築物環境衛生管理技術者は、管理対象特定建築物の維持管理が環境衛生上適正に行われるよう監督すること。

ウ　建築物環境衛生管理技術者の業務について、この仕様書に定めのない事項及び疑義については、施設管理担当者と協議する。

（３）危険物取扱者業務

ア　危険物取扱者等を選任し、発注者が所轄官庁に届出をするものとする。

イ　危険物取扱者の業務は、危険物取扱作業及び危険物取扱作業の立会い監督とする。

ウ　危険物取扱者の業務について、この仕様書に定めのない事項及び疑義については、施設管理担当者と協議する。

（４）執務環境測定業務

ア　空気環境測定は，「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（以下「ビル管法」という。）施行規則第２６条第２項に定める者が行う。

イ　測定結果は、速やかに施設管理者に報告する。測定の結果が管理基準値に適合していない場合は、その原因を推定し施設管理者に報告する。

ウ　測定周期は、２か月ごとに１回測定する。

エ　測定方法等は、「ビル管法」施行規則第３条による。

オ　測定点数は、次により算出する。

延べ床面積（㎡）	測定を要する延べ床面積に対し１測定点当たりの床面積（㎡）
３，０００未満	300
３，０００以上５，０００未満	400
５，０００以上１０，０００未満	500
１０，０００以上２０，０００未満	800
２０，０００以上３０，０００未満	1000
３０，０００以上	2000

※　小数点以下は切りあげる。

カ　比較のための外気を２点測定する。

キ　執務環境測定業務について、この仕様書に定めのない事項及び疑義については、施設管理担当者と協議する。

（５）電気設備定期点検時の負荷設備点検

（第６ブロック施設で設備管理をまちづくり調整局で実施している施設のみ）

別契約業者が行う電気設備定期点検に併せて、次の業務を実施する。

ア　分電盤、制御盤について、主幹開閉器以降の絶縁抵抗測定、清掃を行う。

イ　全停電時の非常灯、誘導灯の点灯状況確認を行う。

ウ　停電中、別契約業者が行う幹線絶縁測定のために、分電盤主幹開閉器を開放、復旧を行う。

エ　停電前の昇降機、給排水等各設備の停止、及び復電後の、電灯回路、空調、昇降機等の正常動作確認を行う。

オ　避雷針の接地抵抗測定を行う。

カ　不良を発見した場合、その原因調査を行う。

【その他特記仕様書】

１　青葉公会堂、青葉スポーツセンターのメーター値確認業務

毎月月末日の9時に電気・ガス・水道の各メーター値を確認すること。

２　車高の高い車両の出入庫対応

車高2．3m以上の車両の出入庫の際に対応すること。

３　冷却塔の管理・清掃

（1）　清掃回数・時期

ア．シーズン前に配管内の冷却水を排水し、新たな水と入れ替えてから適量の抗レジオネラ剤（除菌剤）を投入すること。

イ．一年のうち、冷却塔運転開始前及び運転終了後には、物理的洗浄及び化学的洗浄（過酸化水素、グルタールアルデヒド、酸等の殺菌用薬剤を冷却水系に循環させる）を行うこと。

ウ．定期的な清掃は、原則、月１回とし、冷却塔内の水が汚れていた場合には月２回以上清掃のこと。

（2）清掃内容

冷却塔の清掃は高圧洗浄機（貸与）を使用すること。

（3）薬剤投入

抗レジオネラ剤として効果のある薬剤※（抗レジオネラ用空　調水処理剤協議会登録薬剤）を使用すること。薬注ポンプが設置されていないか、または施設を改造しなければ薬剤注入ができない場合には、パックまたはバッチ投入を行うこと。

※（注）パックまたバッチ投入は、メーカーが指定している効能が有効に働く周期を守って投与してください。

機器数量表

青葉区総合庁舎

分類１	分類2	項目名	数量	単位
建築	建築	陸屋根	4156	㎡
建築	建築	トップライト	1	箇所
建築	建築	外壁	12468	㎡
建築	建築	屋外階段	4	階
建築	建築	バルコニー	415	㎡
建築	建築	扉及び枠	415	箇所
建築	建築	窓面積	2078	㎡
建築	建築	窓可動部分	519	箇所
建築	建築	エキスパンションジョイント金物	2	箇所
電気設備	電灯・動力設備	照明器具の点灯状態	1	式
電気設備	電灯・動力設備	分電盤	138	面
電気設備	電灯・動力設備	照明制御盤	13	面
電気設備	電灯・動力設備	制御盤	87	面
電気設備	電灯・動力設備	照明器具のランプ交換	1	式
電気設備	受変電設備	高圧 盤類（閉鎖型、低圧盤を含む）	43	面
電気設備	受変電設備	高圧 変圧器	17	台
電気設備	受変電設備	高圧 交流遮断器	17	台
電気設備	受変電設備	高圧 計器用変成器	40	台
電気設備	受変電設備	高圧 指示計器1D	15	面
電気設備	受変電設備	高圧 指示計器1M	66	個
電気設備	受変電設備	高圧 進相コンデンサ	4	台
電気設備	受変電設備	低圧 指示計器1D	21	面
電気設備	受変電設備	低圧 指示計器1M	76	個
電気設備	自家発電設備	自家発電装置	1	組
電気設備	自家発電設備	配電盤1M	1	面
電気設備	自家発電設備	配電盤1W	1	面
電気設備	自家発電設備	始動用蓄電池装置整流装置1D	1	組
電気設備	自家発電設備	始動用蓄電池装置整流装置1W	1	組
電気設備	自家発電設備	蓄電池	1	組
電気設備	自家発電設備	燃料タンク等	1	台
電気設備	自家発電設備	換気装置	1	台
電気設備	自家発電設備	排気管	1	組
電気設備	自家発電設備	試運転	1	台
電気設備	直流電源設備	整流装置1D	2	組
電気設備	直流電源設備	整流装置1W	2	組
電気設備	直流電源設備	蓄電池	2	組
電気設備	交流無停電電源設備	UPS_1D並列運転以外	4	組
電気設備	交流無停電電源設備	UPS_1W	4	組
電気設備	交流無停電電源設備	UPS_1M	4	組
電気設備	交流無停電電源設備	蓄電池	4	面
電気設備	太陽光発電設備	20kW超え	1	組
電気設備	太陽光発電設備	接続箱、集電箱	1	組
電気設備	太陽光発電設備	パワーコンディショナ	1	組
電気設備	太陽光発電設備	発電状況	1	組
電気設備	外灯	外灯1D	115	基
電気設備	外灯	外灯1M	115	基
電気設備	雷保護設備	突針	1	基
機械設備	温熱源機器の運転・監視	小型ボイラー又は簡易ボイラー（労働安全衛生法に規定のボイラー）	2	基
機械設備	冷熱源機器の運転・監視	チリングユニット　60トン以上のもの	1	台
機械設備	冷熱源機器の運転・監視	直だき吸収冷温水機	2	台
機械設備	冷熱源機器の運転・監視	パッケージ形空気調和機、ガスエンジン式パッケージ形空気調和機（3トン以上）	38	台
機械設備	冷熱源機器の運転・監視	パッケージ形空気調和機、ガスエンジン式パッケージ形空気調和機（3トン未満）	30	台
機械設備	空気調和等関連機器	第1種圧力容器	2	基
機械設備	空気調和等関連機器	第2種圧力容器又は小型圧力容器	4	基
機械設備	空気調和等関連機器	冷却塔	3	基
機械設備	空気調和等関連機器	ユニット形空気調和機、コンパクト形空気調和機（パネル型フィルター）	12	台
機械設備	空気調和等関連機器	ポンプ	9	台

機械設備	空気調和等関連機器	送風機	137	台
機械設備	空気調和等関連機器	全熱交換器	2	台
機械設備	空気調和等関連機器	ファンコイルユニット　露出型（床・天井）	1	台
機械設備	空気調和等関連機器	ファンコイルユニット　隠ぺい型（点検口がある場合）	135	台
機械設備	給排水衛生機器	陸上ポンプ	4	台
機械設備	給排水衛生機器	水中ポンプ	21	台
機械設備	給排水衛生機器	飲料用水槽	4	槽
機械設備	給排水衛生機器	雑用・汚水槽	11	槽
機械設備	水質の維持	残留塩素測定・外観検査（同時実施1Wと1D）	1	式
機械設備	水質の維持	雑用水　PH値、残留塩素、臭気、外観	1	回
監視制御設備	中央監視制御設備	外観	1	組
監視制御設備	中央監視制御設備	装置機器等	1	組
監視制御設備	中央監視制御設備	蓄電池	2	組
昇降機	昇降機	エレベーター1D	3	基
昇降機	昇降機	エスカレーター1D	2	基
昇降機	昇降機	エスカレーター2／M	2	基

保守内容	仕　　様	対象機器
総合保守	Ａ・中央管制装置 　専属の専門技術員が一貫して保守点検作業を計画・実施し、常に信頼性の高い状態でシステムの維持管理を行う。（点検作業周期については機種別仕様書参照）システムの機能を最適な状態に各制御ソフトウエアプログラムの設定確認を行う。また、遠隔にてデータファイルセーブ、システム動作状況の確認を行い、システム異常の早期発見を行う。**※１** 　システムトラブルなど緊急時（乙営業日の9時より17時まで）の要請に速やかに対応する。 　更に、対象機器の寿命部品（冷却ファン、バッテリ、電源、ハードディスク等）の標準交換周期による定期交換、プリンタ等のオーバーホール（必要時）等による予防保全の積極的な推進により、システムダウンを未然に防止する。 　予防保全を目的とした部品費、交換手数料は本契約に含まれるものとし、偶発故障品についても部品費、修理費、交換手数料は本契約に含まれる。（消耗部品を除く）但し、内容は以下の項目を全て満たす事とする。 　①本契約のシステム対象範囲は右記に示す対象機器とする。 　②本契約は、プリンタのリボン・トナー、記録紙等の消耗品は契約対象としない。 点検回数 (1)ｾﾝﾄﾗﾙｼｽﾃﾑ 　・ＢＡＳ診断　年１２回 　・総合点検　年１回 (2)ｾﾝﾄﾗﾙｼｽﾃﾑ周辺機器 　・総合点検　年１回 (3)広域管理ｼｽﾃﾑ機器 　・総合点検　年１回	(1)ｾﾝﾄﾗﾙｼｽﾃﾑ SMSⅡ　ｼｽﾃﾑﾏﾈｰｼﾞﾒﾝﾄｻｰﾊﾞ DSSⅡ　ﾃﾞｰﾀｽﾄﾚｰｼﾞｻｰﾊﾞ SCS　ｼｽﾃﾑｺｱｻｰﾊﾞ (2)ｾﾝﾄﾗﾙｼｽﾃﾑ周辺機器 FIM　防災統合ﾏｽﾀ C-LBP　ｶﾗｰﾚｰｻﾞﾌﾟﾘﾝﾀ QYY-SA30 　無停電電源装置 QYY-MB60 　無停電電源装置 (3)広域管理ｼｽﾃﾑ機器 BRY05001　照明ｲﾝﾀｰﾌｪｲｽ

保守内容	仕　　様	対象機器
特記事項	(1)作業時間 　総合点検整備の作業時間は、原則として乙の営業日（平日9時より17時まで）に実施する。 (2)中央管制装置保守対象外 ｾﾝﾄﾗﾙｼｽﾃﾑ周辺機器監視用PC及びLCD/KB/MSは、保守対象から除外する。 (3)特記事項※１ 　中央管制装置仕様書内、条文「遠隔にてデータファイルセーブ、システム動作状況の確認を行い、システム異常の早期発見を行う。」作業に関し、2008年ESCO事業者導入ｴﾈﾙｷﾞｰﾃﾞｰﾀ処理装置に影響を及ぼす恐れのある別ｼｽﾃﾑの導入に関しては、事前に書面による甲の承諾を得るものとする。	

中央管制装置 savic-netFX
BAS診断

◎BAS診断は、遠隔から実施する。

ユニット	保 守 項 目	標 準 点検周期	作業 条件
1. SMSⅡ	(1)システム情報・設定の確認	1ヶ月	A
	(2)データファイルのバックアップ作成	1ヶ月	A
	(3)システム各種ログの保存	1ヶ月	A
	(4)内部温度状態の確認	1ヶ月	A
	(5)電源・バッテリ状態の確認	1ヶ月	A
	(6)ハードディスク状態の確認	1ヶ月	A
	(7)Ethernet通信状態の確認	1ヶ月	A
2. DSSⅡ	(1)システム情報・設定の確認	1ヶ月	A
	(2)データファイルのバックアップ作成	1ヶ月	A
	(3)システム各種ログの保存	1ヶ月	A
	(4)内部温度状態の確認	1ヶ月	A
	(5)電源・バッテリ状態の確認	1ヶ月	A
	(6)ハードディスク状態の確認	1ヶ月	A
	(7)Ethernet通信状態の確認	1ヶ月	A
3. SCS	(1)システム情報・設定情報の確認	1ヶ月	A
	(2)データファイルのバックアップ作成	1ヶ月	A
	(3)システム各種ログの保存	1ヶ月	A
	(4)内部温度状態の確認	1ヶ月	A
	(5)電源・バッテリ状態の確認	1ヶ月	A
	(6)Ethernet通信状態の確認	1ヶ月	A
	(7)NC-bus通信状態の確認	1ヶ月	A
4. リモートユニット	(1)エラー情報の確認	1ヶ月	A
	(2)データファイルのバックアップ作成	1ヶ月	A

作業条件

A: システムを停止せずに実施出来る点検

B: 一時的にシステム停止が必要な点検

C: システムを停止しなければならない点検

D: システムを停止しなければならない点検でかつ動作状況、
設置環境により作業内容が変わる可能性がある点検

中央管制装置 savic-netFX
総合点検

ユニット	保 守 項 目	標 準 点検周期	作業 条件
1. SMSⅡ	(1)システム情報の確認	1 年	A
	(2)インジケータ表示確認	1 年	A
	(3)データファイルのバックアップ作成	1 年	C
	(4)給電状態の確認	1 年	C
	(5)各部のクリーンアップ	1 年	C
	(6)ケーブル、コネクタ類の装着状態の確認	1 年	C
	(7)外観点検	1 年	A
	(8)バッテリの定期交換	4 年	A
2. DSSⅡ	(1)システム情報の確認	1 年	A
	(2)インジケータ表示確認	1 年	A
	(3)データファイルのバックアップ作成	1 年	C
	(4)給電状態の確認	1 年	C
	(5)各部のクリーンアップ	1 年	C
	(6)ケーブル、コネクタ類の装着状態の確認	1 年	C
	(7)外観点検	1 年	A
	(8)バッテリの定期交換	4 年	A
3. SCS	(1)システム情報の確認	1 年	A
	(2)インジケータ表示確認	1 年	A
	(3)データファイルのバックアップ作成	1 年	C
	(4)給電状態の確認	1 年	C
	(5)各部のクリーンアップ	1 年	C
	(6)ケーブル、コネクタ類の装着状態の確認	1 年	C
	(7)外観点検	1 年	A
	(8)バッテリの定期交換	4 年	A

作業条件

A: システムを停止せずに実施出来る点検

B: 一時的にシステム停止が必要な点検

C: システムを停止しなければならない点検

D: システムを停止しなければならない点検でかつ動作状況、
設置環境により作業内容が変わる可能性がある点検

防災統合マスタ FIM 総合点検

保 守 項 目	標 準 点検周期	作業 条件
(1)メモリバックアップ機能の確認		
①バックアップバッテリー放電電圧測定	1 年	C
②バックアップバッテリー外観点検	1 年	A
③バックアップバッテリー定期交換	4 年	C
(2)電源断検出機能の確認	1 年	C
(3)電源電圧の測定	1 年	C
(4)各部のクリーンアップ	1 年	C
(5)インジケータの確認	1 年	A
(6)ケーブル、コネクタ類の装着状態確認	1 年	C
(7)各端子の締付確認	1 年	C
(8)冷却ファンの動作確認	1 年	A
(9)冷却ファンの定期交換	5 年	C

カラーレーザープリンタ 総合点検

保 守 項 目	標準 点検周期	作業 条件
(1)外観点検	1 年	A
(2)テスト印字による印字品質確認	1 年	A
(3)操作パネルの機能確認	1 年	A
(4)内部の異物、ほこり、汚れ除去	1 年	B
(5)ケーブル、コネクタ類の装着状態確認	1 年	B
(6)ネジ、ワッシャー、ナットの締付け確認	1 年	B

作業条件

A: システムを停止せずに実施出来る点検

B: 一時的にシステム停止が必要な点検

C: システムを停止しなければならない点検

D: システムを停止しなければならない点検でかつ動作状況、
設置環境により作業内容が変わる可能性がある点検

無停電電源装置 総合点検

保守項目	標準 点検周期	作業 条件
(1)外観点検	1 年	A
(2)表示灯の点灯状態確認	1 年	A
(3)設置環境の確認	1 年	A
(4)ファンの動作確認及び交換	1 年	B
(5)電圧及び電流の測定	1 年	B
①無負荷時の入出力電圧		
②実負荷時の出力電圧、電流		
(6)単体動作確認	1 年	C
①始動・停止		
②停電・復電		
③インバータ事故切換		
④バイパス手動切換		
(7)実負荷時の動作確認	1 年	C
(8)バッテリの電圧測定及び交換	1 年	C

広域管理システム 総合点検

機種	保守項目	標準 点検周期
1. 通信I／F	(1)外観目視点検及び取付状態の確認	1 年
	(2)じんあいの除去	1 年
	(3)配線端子のゆるみ点検及び増締	1 年
	(4)電源電圧・各制御電圧の点検及びバックアップ電池の点検	1 年
	(5)エラー状態の確認	1 年
	(6)通信状態の点検確認	1 年
	(7)規定値の設定確認	1 年

作業条件

A: システムを停止せずに実施出来る点検

B: 一時的にシステム停止が必要な点検

C: システムを停止しなければならない点検

D: システムを停止しなければならない点検でかつ動作状況、
設置環境により作業内容が変わる可能性がある点検

空調自動制御機器点検保守仕様書

1　一般事項

(1)　目的

乙は甲の設置する空調自動制御機器を最良な状態に保つため、機械各部及び付属機器の点検調整を行う。

(2)　支給品等

作業に必要な物品のうち、電力、水道の使用を除き乙の負担とする。

(3)　非常時の対応

ア　作業時の乙の責任により異常が発生した場合は、甲と協議の上、乙の責任で速やかに正常に復帰する。

イ　故障等設備の異常について甲から連絡を受けた場合は、乙は速やかに技術者を派遣して適切な処置を行う。

(4)　作業の終了

作業終了時は調整運転を行い甲の確認を得る。

(5)　疑義・その他

仕様書に記載する事項、その他疑義を生じた場合は、甲と協議する。

2　対象設備の点検・設備等

(1)　乙は対象とする設備各部の点検・調整・清掃を行い、通常使用する場合に当然発生する摩耗、損傷等の劣化に限り、乙の判断により必要と認めた場合は、機器及び付属部品に対し修理又は交換を行う。

(2)　別表『点検対象設備表』の設備（当該設備に限る。）について、占有もしくは管理ならびに災害に基づく事項を除き乙の責任において点検及び適切な設備を行う。

3　結果報告

点検結果報告書は甲の指定する様式、部数及び期限により提出する。

点検対象設備表（空調自動制御機器）

点検対象機器	型式	点検項目
1　空調機系統		
(1)　温度検出機	ＴＹ７７０１Ａ	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　誤差チェック 検出器取付の場合にてプロセス値を実測し、出力信号が許容範囲以内かどうかチェック ウ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(2)　デジタル調節器	ＷＹ７１１１Ａ	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　比例帯の誤差チェック ダミー入力０％、25％、50％、75％、100％の５点で変化させ、チェック ウ　ループ点検 検出器、操作器および周辺機器を通して制御が正しく確実に作動するかチェック エ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(3)　モーターバルブ	Ｍ６２８５Ａ ＋Ｑ４５５Ｃ ＶＹ５１１０	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　作動の円滑性のチェック ０～100％の駆動信号に対応して円滑に動くかどうか確認 ウ　ポテンショメータ、ワイパーの点検 ポテンショメータの汚れ、巻線の損傷の有無の確認および清掃・調整 エ　モーターの回転角のチェック 回転角が規定の範囲以内かどうかチェック オ　ストローク・チェック 駆動モーターを０～100％にしたとき、バルブが対応する位置になっているかチェック（２回以上） カ　取付ビス、組付ビスの増締め
(4)　弁	Ｖ５０６３Ａ	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　グランドパッキンのチェック パッキンの弾性が保持されているかどうか確認 ウ　取付ビス、端子ビスの増締め

(5) 湿度検出機	ＨＹ７２０３Ａ	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　設定値との誤差チェック 　調節器の取付場所におけるプロセス値を実測し、実測値・設定値・動作隙間値がそれぞれ正しいかどうかチェック ウ　動作隙間値のチェック 　設定を上下し、設定の目盛り上にて動作隙間を測り、許容範囲かどうかチェック エ　ループチェック 　調節器のスイッチングと制御対象が正しく確実に作動するか確認（２回以上） オ　取付ビス、組付ビスの増締め
２　還水槽制御		
(1)　温度検出機	ＴＹ７７０１Ｂ	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　誤差チェック 　貯湯槽の直読温度計の値と、出力信号が誤差の許容範囲以内かどうかチェック ウ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(2)　電子式温度調節器	ＳＤＣ１００	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　比例帯の誤差チェック 　ダミー入力０％、25％、50％、75％、100％の５点で変化させ、チェック ウ　ループ点検 　検出器、操作器および周辺機器を通して制御が正しく確実に作動するかチェック エ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(3)　モーターバルブ	ＶＹ６１００	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　作動の円滑性のチェック 　０～100％の駆動信号に対応して円滑に動くかどうか確認 ウ　ポテンショメータ、ワイパーの点検 　ポテンショメータの汚れ、巻線の損傷の有無の確認および清掃・調整 エ　モーターの回転角のチェック 　回転角が規定の範囲以内かどうかチェック オ　ストローク・チェック 　駆動モーターを０～100％にしたとき、バルブが対応する位置になっているかチェック（２回以上） カ　取付ビス、組付ビスの増締め

3　ＦＣＵ制御		
(1)　温度指示調節器	ＴＹ７６００Ａ	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　誤差チェック 　貯湯槽の直読温度計の値と、出力信号が誤差の許容範囲以内かどうかチェック ウ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(2)　電源リレーユニット	ＤＹ１０００Ａ	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　ループ点検 　検出器、操作器および調節器周辺機器を通して制御が正しく確実に作動するかチェック ウ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(3)　モーターバルブ	Ｖ４０４３Ａ	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　ポテンショメータ、ワイパーの点検 　ポテンショメータの汚れ、巻線の損傷の有無の確認および清掃・調整 ウ　モーターの回転角のチェック 　回転角が規定の範囲以内かどうかチェック エ　ストローク・チェック 　駆動モーターを０～100%にしたとき、バルブが対応する位置になっているかチェック（２回以上） オ　取付ビス、組付ビスの増締め
4　冷却水制御		
(1)　温度検出機	ＴＹ７７０１Ａ	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　誤差チェック 　冷却水配管貯の直読温度計の値と、出力信号が誤差の許容範囲以内かどうかチェック ウ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(2)　電子式温度調節器	ＳＤＣ２００	ア　外観チェックと清掃 　機器の損傷の有無を確認 イ　比例帯の誤差チェック 　ダミー入力０%、25%、50%、75%、100%の５点で変化させ、チェック ウ　ループ点検 　検出器、操作器および周辺機器を通して制御が正しく確実に作動するかチェック エ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め

(3)　モーターバルブ	ＶＴＦ－ ０８０Ｔ	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　作動の円滑性のチェック ０～100%の駆動信号に対応して円滑に動くかどうか確認 ウ　ポテンショメータ、ワイパーの点検 ポテンショメータの汚れ、巻線の損傷の有無の確認および清掃・調整 エ　モーターの回転角のチェック 回転角が規定の範囲以内かどうかチェック オ　ストローク・チェック 駆動モーターを０～100%にしたとき、バルブが対応する位置になっているかチェック（２回以上） カ　取付ビス、組付ビスの増締め
５　冷却塔ファン制御		
(1)　温度検出機	ＬＹ７２０１Ａ	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　誤差チェック 冷却水の直読温度計の値と、出力信号が誤差の許容範囲以内かどうかチェック ウ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
(2)　電子式温度調節器	Ｒ７７０１Ａ	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　不感帯の誤差チェック ダミー入力０%、25%、50%、75%、100%の５点で変化させ、チェック ウ　ループ点検 検出器、ファン用マグネット（動力盤内）および調節器周辺機器を通して制御が正しく確実に作動するかチェックする エ　取付ビス、組付ビス、端子ビスの増締め
６　ファン制御	Ｔ６３１Ｃ	ア　外観チェックと清掃 機器の損傷の有無を確認 イ　設定つまみの作動の円滑性のチェック 下限から上限まで設定が円滑に動くかどうか確認 ウ　設定値との誤差チェック 調節器の取付場所におけるプロセス値を実測し、実測値・設定値・動作隙間値がそれぞれ正しいかどうかチェック エ　動作隙間値のチェック 設定を上下し、設定の目盛り上にて動作隙間を測り、許容範囲かどうかチェック オ　ループチェック 調節器のスイッチングと制御対象が正しく確実に作動するか確認（２回以上） カ　取付ビス、組付ビスの増締め

保全契約仕様書

Ⅰ　保守点検作業（遠隔監視付大型吸収冷温水機）

型式及び台数：ＨＡＵ－Ｇ１８０ＳＥ　１台

項目	作　業　項　目	点検回数	備　考
冷房切替調整	１．遠隔監視レポートのご説明	1回/冷房切替時	(※1)溶液サンプリング分析①は、冷房切替調整時、若しくは冷房中間点検時に実施
	２．総合外観点検		
	３．電気機器絶縁抵抗測定		
	４．冷房切替操作		
	５．燃焼装置作動点検		
	６．抽気機能点検		
	７．インヒビタ調整（調整量は分析結果による）		
	８．気密確認		
	９．溶液サンプリング分析①(※１)		
	10．運転調整		
	11．保護リレー回路及び温調計の点検、調整		
	12．冷水、冷却水のPH測定及び管理方法のご説明		
	13．運転記録採取及び運転取扱いのご説明		
冷房中間点検	１．遠隔監視レポートのご説明	1回/冷房シーズン中	
	２．運転記録の確認		
	３．運転状況確認及び記録		
	４．溶液量、冷媒量確認及び調整(※２)		
	５．抽気機能点検		
	６．気密確認		
	７．燃焼装置点検		
	８．保護リレー回路及び温調計の点検、調整		
	９．冷水、冷却水のPH測定及び電気伝導度測定		
	10．運転記録採取及び運転取扱いのご説明		
暖房切替調整	１．遠隔監視レポートのご説明	1回/暖房切替時	
	２．総合外観点検		
	３．電気機器絶縁抵抗測定		
	４．暖房切替操作		
	５．抽気電磁弁、スピンドル弁Ｏリング点検、調整(※３)		
	６．気密確認		
	７．溶液サンプリング分析②		
	８．燃焼装置点検調整		
	９．運転調整		
	10．保護リレー回路及び温調計の点検、調整		
	11．温水のPH測定及び管理方法のご説明		
	12．運転記録採取及び運転取扱いのご説明		
暖房中間点検	１．遠隔監視レポートのご説明	1回/暖房シーズン中	
	２．運転記録の確認		
	３．運転状況の確認		
	４．気密確認		
	５．燃焼装置点検		
	６．保護リレー回路及び温調計の点検、調整		
	７．温水のPH測定		
	８．運転記録採取及び運転取扱いのご説明		
その他	１．凝縮器、蒸発器、吸収器のチューブ清掃	1回/年	
	２．消耗部品の交換又は補充(Ⅲ項の部品材料)		
	３．遠隔監視装置点検		
	４．不具合の場合の呼出し点検調整	随時	

保全契約仕様書

Ⅱ　追加作業(Ⅰ項に加えて実施する作業)『有／無　どちらかに○を記入』

作　業　項　目	有	無
1．冷却水サンプリング(1回/冷房シーズン中)		○
2．薬注装置継続契約点検（　　回/冷房シーズン）		○

Ⅲ　消耗部品

消　耗　部　品　名　称
1．遠隔監視装置バッテリー
2．サンプリング補充溶液

Ⅳ　除外項目

1．Ⅲ項以外の消耗部品及び交換費用は別途有償
2．(※2)不足溶液、冷媒は、別途有償(但し、サンプリング補充溶液は含む)
3．(※3)劣化した部品及び交換費用は、別途有償
4．溶液ポンプ、溶液スプレーポンプ、冷媒ポンプ及びバーナ分解整備作業
5．高温再生器液管の超音波検査及び熱交換器、本体内部の検査整備作業
6．チューブ化学洗浄
7．チューブ渦流探傷検査
8．溶液再生及び補充溶液(サンプリング補充溶液は含む)
9．炉内、煙道清掃
10．保冷、保温、塗装補修
11．その他故障修理

Ⅴ　特記事項

点検対象設備表

1　対象設備

冷凍能力(USR)	用途	燃料	数量	製作者	形式
180	総合庁舎内の冷暖房	都市ガス	1基	（株）日立製作所	HAU-G180SE

2　点検及び保守（点検種別のうち、INはシーズンイン点検、ONはシーズンオン点検、OFFはシーズンオフ点検とする。）

点検項目	点検種別	点検及び保守内容	異常のある場合の措置等
1　外観	IN・OFF	腐食、変形、破損等劣化の有無を点検	著しい場合は精密調査
2　操作盤	IN	冷暖房切換を確認	
	IN・ON	作動の良否を点検	
3　インターロック	IN・ON	冷水・冷却水ポンプ、感震器、煙感知器等インターロックの作動の良否を点検	調整不能の場合は精密調査
4　付属弁	IN	開閉の良否を点検	
	IN	調整弁は調整開度を確認する	
5　冷温水・冷却水系統	IN・ON	出口、入口の圧力が規定値以内にあることを確認	調整不能の場合は精密調査
6　電気系統	IN・OFF	機器、配線の絶縁抵抗測定	
（1）絶縁抵抗測定	IN	緩み、変色、損傷の有無を点検	
（2）端子	IN	起動制限、遅延等タイマーが設定値で作動することを確認	調整不能の場合は精密調査
（3）タイマー			
（4）サーマルリ	IN	密閉ポンプ、抽気ポンプ、油ポンプ等のサーマルリレーが設定値で作動することを確認	
7　保安装置	IN	冷水過冷却、断水・液面リレー、高温再圧圧力・温度、吸収液ポンプ冷却水温度、ガス圧力、空気圧力等スイッチの作動の良否を点検	調整不能の場合は精密調査
8　燃焼装置			
（1）燃料系統	IN・ON	漏れの有無を点検	
	IN	バーナー、炎検出器の取付の良否を点検	
（2）弁	IN・ON	電動ボール弁、主遮断弁、パイロット電磁弁の開閉の良否を点検	
	IN・ON	異常時に規定値で作動を確認	異常の場合は精密調査
	IN・ON	通電時にリサイクル、加熱、異音等の異常のないことを確認	異常の場合は精密調査
	IN・ON	非通電時の弁通過（ガス）、ノズル漏れ（油）のないことを確認	不良の場合は精密調査
	IN・ON	動作の良否を点検	調整不能の場合は精密調査
	IN・ON	ボールジョイントの緩み、損傷の有無を確認	
9　運転調整			
（1）音・振動・回転	IN・ON	異常のないことを確認	異常の場合は精密調査
（2）電流・電圧	IN・ON	運転時の電圧変動率が定格の10%以内にあることを確認	異常の場合は精密調査

(3)燃焼装置	IN・ON	設定温度で作動していることを確認	不良の場合は精密調査
(4)燃焼状態	IN・ON	ガス、空気の過不足なく、炎が安定していることを確認	調整不能の場合は精密調査
	IN・ON	ガス主弁開放時にパイロットの火移りが円滑で燃焼に振動等異常のないことを確認	調整不能の場合は精密調査
	IN・ON	ノズルチップ口径及び油圧が適正で着火時に燃焼に振動等異常のないことを確認	調整不能の場合は精密調査
(5)計測	IN・ON	排ガス温度、ドラフト、O2温度、CO濃度、スモークスケール、失火動作指令、プレパージ時間、及びフレーム電流を測定し規定の許容範囲内にあることを確認	異常の場合は精密調査
10 真空関係 (1)抽気ポンプ	IN・ON・OFF	起動の固着、異音がなく、抽気能力に異常のないことを確認	異常の場合は精密調査
	IN・ON・OFF	ベルトの張りの良否、油面の適否を点検	
(2)抽気系統	IN・ON・OFF	抽気用弁を解放し閉塞の有無を点検	
(3)リーク試験	IN・ON・OFF	機内に不純ガスのないことを確認	異常の場合は精密調査
11 液質	IN・ON	濃度が許容範囲内にあることを確認	
12 冷却水水質	ON	水質検査を行い基準値に適合することを確認	
13 本体 (1)高温銅	OFF	焼損、燃焼ガスリークの有無を点検	
	OFF	耐火材の亀裂の有無を確認	著しい場合は精密調査
	OFF	煙管内部の腐食、詰まりの有無を点検	著しい場合は精密調査
	OFF	燃焼ガス出口部の腐食の有無を点検	
	OFF	電極棒を抜き取り亀裂の有無を確認	
(2)バーナー	OFF	タイルの亀裂、欠損の有無を確認	
	OFF	ヘット部の焼損、変形の有無を確認	
	OFF	ノズルチップの分解清掃	
(3)低温銅	OFF	冷却水系統の水室、伝熱管のハードスケールの付着、腐食等劣化の有無を点検	異常の場合は精密調査
	OFF	伝熱管のブラシ清掃	
14 保存 (1)真空系統	OFF	内部圧力の降下のないことを確認	
(2)冷温水・冷却水	OFF	満水(妨錆剤規定濃度に注入)又は乾燥状態で保存措置をする	

自家発電設備点検保守業務委託仕様書

（平成２２年度版）

第１編　一般事項

第１章　一般事項

第１節　一般事項

1.1.1 適用

1　本仕様書は、建築物及びその附帯施設に設置されている自家発電設備の定期点検、臨時点検、保守に適用する。

2　本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。

3　すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の(1)から(3)の順番とする。

(1) 委託契約書、委託契約約款

(2) 特記仕様書（図面、機器リストを含む）

(3) 本仕様書

1.1.2 用語の定義

本仕様書における用語の定義は、次による。

(1)「施設管理担当者」とは、建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行うことを発注者が指定した者をいう。

(2)「受注者等」とは、当該業務契約の受注者又は受注者側の業務責任者をいう。

(3)「業務責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために施設管理担当者との連絡調整を行う者で、現場における受注者側の責任者をいう。

(4)「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施する者で、現場における受注者側の担当者をいう。

(5)「業務関係者」とは、業務責任者及び業務担当者を総称していう。

(6)「施設管理担当者の承諾」とは、受注者等が施設管理担当者に対し書面で通知した事項について、施設管理担当者が書面をもって了解することをいう。

(7)「施設管理担当者の指示」とは、施設管理担当者が受注者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面によって示すことをいう。

(8)「施設管理担当者と協議」とは、協議事項について、施設管理担当者と受注者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。

(9)「施設管理担当者の検査」とは、業務の各段階で、受注者が実施した結果等について提出した資料に基づき、施設管理担当者が業務仕様書との適否を確認することをいう。

(10)「施設管理担当者の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、施設管理担当者がその場に臨むことをいう。

(11)「特記」とは、特記仕様書に指定された事項をいう。

(12)「業務検査」とは、すべての業務の完了の確認、又は、支払の請求に関わる業

務の終了の確認をするために、発注者が指定した者が行う検査をいう。

(13) 「必要に応じて」とは、これに続く事項について、受注者等が作業の実施を判断すべき場合においては、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けて対処すべきことをいう。

(14) 「原則として」とは、これに続く事項について、受注者等が遵守すべきことをいう。ただし、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けた場合は他の手段によることができる。

(15) 「作業」とは、本仕様書で定める建築物等の定期点検、臨時点検、保守、清掃に当たることをいう。

(16) 「点検」とは、自家発電設備の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。

(17) 「定期点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいう。

(18) 「臨時点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が、台風、暴風雨、地震等の災害発生直後及び不具合発生時等に臨時に行う点検を言う。

(19) 「保守」とは、点検の結果に基づき建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う、消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業を言う。

1.1.3 受注者の負担の範囲

1 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用に係る費用は、特記がある場合に限り受注者の負担とする。

2 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。

3 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。ただし、第２編で指定する部品を除く。

1.1.4 報告書の書式等

報告書の書式は、国土交通省大臣官房営繕部監修「建築保全業務報告書作成の手引き」によるものとし、同書に示されていないものについては、製造者の標準書式を使用する。

1.1.5 関係法令等の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

第２節　業務関係図書

1.2.1 業務計画書

業務責任者は、業務の実施に先立ち、実施体制、全体工程、業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計面書を作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。ただし、軽微な業務の場合において施設管理担当者の承諾を得た場合はこの限りではない。

1.2.2 作業計画書

業務責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に施設管理担当者の承諾を受ける。

1.2.3 貸与資料

点検対象の設備機器等に備え付けの図面、取扱説明書等は使用することができる。ただし、作業終了後は、原状に復するものとする。

1.2.4 業務の記録

1 施設管理担当者と協議した結果について記録を整備する。
2 業務の全般的な経過を記載した書面を作成する。ただし、同一業務内容を連続して行う場合は、施設管理担当者と協議の上、省略することができる。
3 一業務が終了した場合には、その内容を記載した書面を作成する。
4 1から3の記録について、施設管理担当者より請求された場合は、提出又は提示する。

第3節 業務現場管理

1.3.1 業務管理

契約図書に適合する業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等の業務管理を行う。

1.3.2 業務責任者

1 受注者は、業務責任者を定め施設管理担当者に届け出る。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。
2 業務責任者は、業務担当者に作業内容及び施設管理担当者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。
3 業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、業務責任者は、業務担当者を兼ねることができる。

1.3.3 業務条件

1 業務を行う日時は、施設管理担当者と協議して決める。
2 契約図書に定められた業務時間を変更する必要がある場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。

1.3.4 電気工作物の保安業務

業務を実施する場合には、発注者が定める自家用電気工作物保安規程（以下「保安規程」という。）に従うものとし、電気主任技術者の監督下において、保安の確保に努める。

1.3.5 業務の安全衛生管理

業務担当者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。

1.3.6 火気の取扱い

作業等に際し、原則として火気は使用しない。火気を使用する場合は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。

1.3.7 喫煙場所	業務関係者の喫煙は、指定した場所において行い、喫煙後は消火を確認する。
1.3.8 出入り禁止箇所	業務に関係のない場所への出入りは禁止する。

第４節　業務の実施

1.4.1 業務担当者	1 業務担当者は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとする。 2 法令により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業等を行う。
1.4.2 代替要員	業務内容により代替要員を必要とする場合には、あらかじめ施設管理担当者に報告し、承諾を得るものとする。
1.4.3 服装等	1 業務関係者は、業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施する。 2 業務関係者は、名札又は腕章を着けて業務を行う。
1.4.4 施設管理担当者の立会い	作業等に際して施設管理担当者の立会いを必要とする場合は、あらかじめ通知する。
1.4.5 業務の報告	業務責任者は、作業等の結果を記載した業務報告書を作成し、施設管理担当者へ、あらかじめ定められた日に報告する。

第５節　業務の検査

1.5.1 業務の検査	受注者は、委託契約書等に基づき、その支払いに係る請求を行うときは、次の書類を提出し、発注者の指定した者が行う業務の検査を受けるものとする。 (1) 委託契約書等、業務仕様書 (2) 業務計画書、作業計画書、業務報告書

第２章　施設等の利用・作業用仮設物等

第１節　　建物内施設等の利用

2.1.1 居室等の利用	1 控室、倉庫等及びその付帯設備並びに器物、ロッカー等の供用については、施設管理担当者の指示による。 2 供用室及び供用物は、業務責任者の管理のもと、これらを使用する。
2.1.2 共用施設の利用	建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は、利用することができる。
2.1.3 駐車場の利用	施設の駐車場の利用の可否については、施設管理担当者の指示による。

第２節　　作業用仮設物及び持ち込み資機材等

2.2.1 作業用足場等

１　共通仕様書で規定する足場、はしご、仮囲い等は、受注者の負担とする。

２　足場、梯子、仮囲い等は、労働安全衛生法、建築基準法、建設工事公衆災害防止対策要綱その他関係法令等に従い、適切な材料及び構造のものとする。

2.2.2 持ち込み資機材の残置

受注者が持ち込む資機材は、原則として毎日持ち帰るものとする。ただし、業務が複数日にわたる場合であって、施設管理担当者の承諾を得た場合には残置することができる。なお、残置資機材の管理は、受注者等の責任において行う。

2.2.3 危険物等の取扱い

業務で使用するガソリン、薬品、その他の危険物の取扱いは、関係法令等による。

第２編　業務の条件、範囲、及び点検内容

第１章　一般事項

第１節　一般事項

1.1.1 点検の範囲

１ 本委託において、自家発電設備の定期点検及び臨時点検を行う。
点検の対象部分、数量等は、別紙「自家発電設備点検保守業務委託・業務対象数量表」による。

２ 点検の対象部分について、第２編に示す点検内容を実施し、その結果について報告する。なお、点検の対象部分以外であっても、異常を発見した場合には、施設管理担当者に報告する。

1.1.2 保守の範囲

定期点検及び臨時点検の結果に応じ実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

(1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃
(2) 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整
(3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め
(4) 次に示す消耗部品の交換又は補充
　ア 潤滑油、グリス、充てん油等
　イ ランプ類、ヒューズ類
　ウ パッキン、ガスケット、Ｏリング類
　エ 精製水
(5) 接触部分、回転部分等への注油
(6) 軽微な損傷がある部分の補修
(7) 塗装（タッチペイント）
(8) その他これらに類する軽微な作業

1.1.3 点検の実施

１ 点検を行う場合には、あらかじめ施設管理担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。
２ 点検は、原則として目視、指触又は軽打等により行う。
３ 測定を行う点検は、定められた測定機器又は当該事項専用の測定機器を使用する。（校正済みであること）
４ 異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。

1.1.4 周期の表記

定期点検の周期の表記は、次による。

(1) ６Ｍは、６月に１回行うものとする。
(2) １Ｙは、１年に１回行うものとする。
(3) ８Ｙは、８年に１回行うものとし、実施年は特記による。

1.1.5 応急措置

１ 点検の結果、対象部分に脱落や落下又は転倒の恐れがある場合、また、継続使用す

等	ることにより著しい損傷又は関連する部材･機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。 2 落下、飛散等の恐れがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。 3 応急措置、危険防止措置にかかる費用は、施設管理担当者との協議による。
1.1.6 点検及び保守に伴う注意事項	1 点検及び保守の実施の結果、対象部分を現状より悪化させてはならない。 2 点検及び保守の実施に当たり、仕上材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。

第２章　点検内容

第１節　自家発電設備

2.1.1 自家発電設備	1 消防法の適用を受ける自家発電設備は、消防法及びこれに基づく総務省令等の定めるところによる。 2 本節は、消防法による非常電源、建築基準法による予備電源（以下「防災電源」という。）となる自家発電設備に適用する。

(1/14)

点検項目	点検内容	周期	備考
1.発電機室等	① 小動物が侵入するおそれのある開口部の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 消火器の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 取扱者以外の者の立入禁止措置が行われていることを確認する。	６Ｍ	
	④ 保守用Ｉビーム、チェーンブロック等にさび、取付けボルトの緩みの有無を点検し、作動部の動きが円滑であることを確認する。	６Ｍ	
	⑤ 廃油処理が行われていることを確認する。	６Ｍ	
	⑥ 照度を測定し、点検及び操作上必要な照度が確保されていることを確認する。	６Ｍ	
	⑦ 各設備、各機器、建築物等との保有距離が保たれていることを確認する。	６Ｍ	
	⑧ 点検上及び使用上障害となる不要物が置かれてないことを確認する。	６Ｍ	
2.本体基礎部等	① 共通台板の取付け状況及び基礎ボルトの変形、損傷等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 防振装置(防振ゴム、ばね、ストッパー)のひび割れ、変形、損傷及びたわみの有無を点検する。	６Ｍ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	③ 附属機器の取付け状態及び取付けボルトの点検を行う。	１Ｙ	
	④ 原動機と発電機との軸継手部の損傷､緩み等の有無を点検する。また、たわみ軸継手が使用されているものは、緩衝用ゴムの損傷等の有無を点検する。	１Ｙ	
3.原動機			
(1)ディーゼル機関・ガス機関	① 原動機の据付け状況を点検する。	６Ｍ	
	② 各部の汚損、変形等の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 機側の各配管等に燃料、冷却水、潤滑油、始動空気等の漏れがないことを確認する。	６Ｍ	
	④ クランクケース、過給機、燃料ポンプ、調速機等各部の潤滑油量が適正であることを確認する。	６Ｍ	
	⑤ 潤滑油の汚れ及び変質の有無を点検する。	６Ｍ	
	⑥ 機関のターニングにより、次の点検を行う。 ・各シリンダの吸・排気弁の開閉時期及びバルブクリアランスの良否 ・燃料噴射ポンプの吐出開始時期の良否	１Ｙ	
	⑦ 燃料噴射弁の噴射圧力及び噴射状態の良否を点検する。	１Ｙ	
	⑧ 燃料フィルター及び潤滑油フィルターの分解清掃を行い､フィルター本体及びエレメントに異常がないことを確認する。	１Ｙ	・紙フィルターは交換する。
	⑨ 過流式機関及び予燃焼室式機関は､予熱栓の発熱部の断線、変形等の有無を点検する。	１Ｙ	
	⑩ 調速機(リンク系統及び電気系統)装置の作動状況を点検する。	１Ｙ	
	⑪ 潤滑油の交換は、潤滑油を潤滑油用プライミングポンプ、ウイングポンプ、ドレンプラグ等により排出し、フラッシング油を使用して清掃し､作業終了後フラッシング油を抜き取り新油を給油する。なお、潤滑油(製造者の指定品)の交換箇所は次による。 ・原動機油受・過給機油受 ・弁腕注油用タンク ・一体形燃料噴射ポンプ油受 ・調速機 ・空気圧縮機油受 また、次の各部にグリス油(製造者の指定品)を給油する。 ・冷却水ポンプ(電動機付)	８Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	・同上(機関付) ・燃料移送ポンプ		
	⑫ 潤滑油プライミングポンプ、ブースタ等を分解し、異常の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑬ シリンダヘッドを取外し、分解清掃後、カラーチェック等により燃焼面のき裂及びストレッチによる変形の有無を点検する。また、取付け時、シリンダヘッド鋼パッキン又はガスケットパッキンは交換する。	８Ｙ	
	⑭ 吸・排気弁を取外し、分解清掃後、ばねの異常、弁棒と弁案内のしゅう動部の異常の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑮ 燃料噴射ポンプ及び吸排気弁用カム、タペットローラの摩耗、損傷、剥離等の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑯ 燃料噴射ポンプの吐出弁、弁座及び燃料高圧管の取付け部の損傷の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑰ シリンダライナ及びピストンの点検は、下記により行う。 ・燃焼面のカーボンを除去し、清掃する。 ・燃焼面及びピストンとのしゅう動面に損傷の有無を点検する。 ・ピストンとのしゅう動面の摩耗状態をシリンダゲージにより測定する。 ・シリンダライナを抜き出し、ジャケット側の腐食、損傷等の有無を点検する。 ・ピストンを抜き出し、ピストン及びピストンリングの摩耗状態を点検する。	８Ｙ	
	⑱ 給気管等の点検は、下記により行う。 ・給気管内部に損傷の有無を点検する。 ・膨張継手の汚損、き裂、破損等の有無を点検する。 ・給気冷却器付は、その内部を分解清掃後異常の有無を点検する。 ・過給機ケースの損傷、き裂、腐食等の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑲ 冷却水ポンプの分解点検は、下記により行う。 ・メカニカルシールのゴムリング部の摩耗及び割れの有無を点検する。 ・インペラの損傷、き裂、腐食等の有無を点検する。 ・ケーシング本体とのすき間を測定する。	８Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	⑳ 下記の空気諸弁を分解清掃後、弁及び弁座の面荒れの有無を点検する。 ・分配弁 ・塞止弁 ・始動・停止用電磁弁 ・減圧弁等	８Ｙ	
	㉑ 始動電動機等の点検は、下記により行う。 ・ブラシの摩耗状況を測定する。 ・整流子面に異常のないことを確認する。 ・開閉器主接点の面荒れを点検する。	８Ｙ	
(2) ガスタービン機関	① 原動機の据付け状況を点検する。	６Ｍ	
	② 各部の汚損及び変形の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 機側の各配管等に燃料、冷却水、潤滑油、始動空気等の漏れの有無を点検する。	６Ｍ	
	④ ボアスコープ等により燃焼器内部、タービン翼、タービンノズル及び圧縮機等の変形、損傷等の有無を点検する。	１Ｙ	
	⑤ 燃料フィルタ及び潤滑油フィルタの分解清掃は、(1)「ディーゼル機関・ガス機関」⑧による。ただし、カートリッジ式は、カートリッジを交換する	１Ｙ	
	⑥ 潤滑油交換は、(1)「ディーゼル機関・ガス機関」⑪による。	８Ｙ	
	⑦ 下記燃焼器内部の分解点検及び清掃を行う。 ・燃料ノズルの燃料配管 ・燃焼器ケーシング部のヒートシールド板 ・アース、ケーブル等 ・ケーシング及びライナ ・点火プラグ及び燃料ノズル ・ライナ内外表面の割れ、焼損、カーボンの付着 なお、分解点検後の組立ては注記による。 注）1）燃料ノズルのガスケット両面には、シール剤を塗布する。 2） ノズル及びケーシングの取付けボルトには、二硫化モリブデン焼付防止剤又は同等品を塗布する。	８Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	3) ライナ取付け前に、ボアスコープでタービンノズルの点検を実施する。		
	⑧ タービン翼及びタービンノズルを下記により分解点検する。 ・ライナを取外した状態で、その開口部から目視及びボアスコープにより点検する。 ・ノズルのベーン、デフレクタ又はスクロール内壁に局所的な焼損、き裂等の有無を点検する。 なお、異常がある場合は燃料ノズルの緩み、漏れ、摩耗、堆積物の付着及び燃焼器ライナの損傷の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑨ 圧縮機の分解点検は、下記により行う。 ・圧縮機吐出し圧力、取出しタップをプレートと共に取外し、同位置に専用測定器具を取付ける。 ・ガスタービンを起動し、回転速度数、圧縮機吐出し圧力、圧縮機吐出し温度及び排気温度を記録する。 ・日常の運転記録があれば、それらのデータを利用してガスタービンの性能低下があるか調査する。	８Ｙ	
	⑩ 始動電動機等は、(1)「ディーゼル機関・ガス機関」㉑による。	８Ｙ	
4. 発電機	① 発電機本体、出力端子保護カバー等の変形、損傷、脱落、腐食等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 発電機の巻線部及び導電部周辺に付着したほこり、油脂等による汚損の有無を点検し、乾燥状態にあることを確認する。	６Ｍ	
	③ スペースヒータ及び回路の断線、過熱等の有無を点検する。	６Ｍ	
	④ 接地線の断線、き裂及び接続部の緩みの有無を点検する。	６Ｍ	
	⑤ ブラシ付発電機は、ブラシを引き出して、表面、側面の摩耗状態及びブラシ抑え圧力が適正値であることを点検する。また、ブラシ、ブラシ保持器スリップリング等の清掃を行う。なお、ブラシレス発電機の場合は、回転整流器、サージアブソーバ等の取付け状態を点検する。	６Ｍ	
	⑥ 軸受等の潤滑状況の良否、変質及び汚損の有無を点検する。	１Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	⑦ 潤滑油の汚損状況及び水分の混入状況をオイル試験紙等を用いて点検する。	１Ｙ	
5. 発電機制御盤類 【発電機盤、自動始動盤、補機盤】			
(1) 盤本体・内部配線等	①盤本体、扉、ちょう番、ガラス窓等の損傷、さび、変形、腐食等の有無を点検する。	６Ｍ	
	②主回路及び制御用、操作用、表示用等の配線に腐食、損傷、過熱、ほこりの付着、断線等の有無を点検する。	６Ｍ	
	③主回路端子部、補機回路端子部、検出部端子等の接続部分及びクランプ類に腐食､損傷及び過熱による変色の有無を点検する。	６Ｍ	
	④碍子類、その他の支持物に腐食、損傷、変形等の有無を点検する。	６Ｍ	
	⑤接地線の断線、腐食及び接続部の損傷等の有無を点検する。	６Ｍ	
	⑥スペースヒータ及び回路の断線、過熱等の有無を点検する。	６Ｍ	
(2) 盤内機器	① 自動電圧調整装置(AVR)の変形、損傷、腐食、ほこりの付着、過熱及び接触不良の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 交流遮断器は、2.1.3「交流遮断器(真空遮断器、油遮断器、ガス遮断器)」による。	６Ｍ	
	③ 手動断路器は、2.1.4「断路器」による。	６Ｍ	
	④ 計器用変成器は、2.1.5「計器用変成器」による。	６Ｍ	
	⑤ 負荷開閉器は、2.1.6「高圧負荷開閉器(閉鎖形気中開閉器、開放形気中開閉器、真空開閉器)」による。	６Ｍ	
	⑥ 指示計器、表示操作及び保護継電器は、2.1.7「指示計器、表示操作及び保護継電器」による。	６Ｍ	
	⑦ 配線用遮断器等の開閉器類は、2.1.8「低圧開閉器類」による。	６Ｍ	
(3) 制御回路部	①制御電源スイッチ、自動・手動切替スイッチ、自動始動制御機器等の操作及び取付け状態の良否並びに汚損､破損、腐食、過熱、異音、異常振動等の有無を点検する。	６Ｍ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	②補機盤は、次による。		
	・補機用電源スイッチ(始動電動機、充電装置、空気圧縮機、室内換気装置、燃料移送ポンプ等)の操作及び取付け状態の良否並びに汚損、破損、腐食、過熱、異常音、異常振動等の有無を点検する。	６Ｍ	
	・補機運転用検出スイッチを短絡又は開放して、自動運転ができることを確認する。	６Ｍ	・検出用スイッチを作動させて運転してもよい。
6.始動用装置類			
(1)蓄電池設備	① 2.1.2「蓄電池」による。	６Ｍ	
	② 始動回数試験を行い、消防法で定める駆動ができる容量であることを確認する。	６Ｍ	
(2)空気始動設備	① 始動空気槽、空気圧縮機等に変形、損傷、腐食等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 始動回数試験を行い、消防法で定める駆動ができることを確認する。	６Ｍ	
	③ 附属の圧力計により始動用空気圧力が適正であることを確認する。	６Ｍ	
	④ 安全弁の吹出し、吹下りの圧力値が適正であることを確認する。	１Ｙ	
	⑤ 空気圧縮機の潤滑油の漏れ、汚損、変色等の有無及び油量の良否を確認する。	６Ｍ	
	⑥ 始動回数試験後、始動用空気を規定時間内に規定圧力まで充気できることを確認する。	１Ｙ	
(3)自動充気装置	空気圧縮機等の作動に異音、異常振動及び過熱がないことを確認する。また、充気装置の動作状態が適正で上限及び下限の空気圧力が規定値内であることを確認する。	１Ｙ	
(4)燃料槽	① 燃料タンクの貯油量を油面計により点検し、併わせて油面計の動作の良否を点検する。また、滑車式油面計は、滑車の動作の円滑性及びワイヤ等の損傷の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 燃料タンク、配管及び各種バルブの状態並びに取付けボルトの異常の有無を点検する。	６Ｍ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	③ 燃料タンク用通気金物の引火防止金網の脱落、腐食等の有無を点検する。	６Ｍ	
	④ 燃料タンクの燃料油の水分含有量について点検する。	１Ｙ	
	⑤ 燃料タンク内部のさび、損傷等の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑥ 燃料タンクのスラッジの堆積状況を点検する。	８Ｙ	
	⑦ 地下燃料タンクのマンホール内部のさびの有無を点検する。	１Ｙ	
(5) 燃料移送ポンプ	① ポンプ運転用レベルスイッチが正常に作動することを確認する。	１Ｙ	
	② ポンプの基礎ボルト及び取付けボルトを点検する。	１Ｙ	
	③ 本体及び軸受部分に異音、異常振動、異常な温度上昇等の有無を点検する。	１Ｙ	
	④ 電動機との直結部分又はプーリ間の芯出し及びベルトの張り具合が正常であることを確認する。	１Ｙ	
	⑤ 軸封部分からの漏油の有無を点検する。	１Ｙ	
(6) ガス系統付属機器			
ア．ガス昇圧機	① 損傷、油漏れ、水漏れ等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 油量を確認する。	６Ｍ	
	③ 温度、冷却水流量・温度等を確認し、軸受部の振動の有無を点検する。	１Ｙ	
	④ 軸封部等の漏れの有無を点検する。	１Ｙ	
イ．空燃比制御装置	① 制御機器の作動を確認する。	１Ｙ	
	② 外観点検を行い、変形、損傷、漏れ、腐食、緩み等の有無を点検する。	１Ｙ	
ウ．ガス調圧器【レギュレータ】	ガス調圧器を開放し、内部の点検をする。	８Ｙ	
エ．逆火防止装置【フレームアレスタ】	逆火防止装置を開放し、内部の点検をする。	８Ｙ	
オ．点火装置	① 点火プラグ・コードを点検する。	６Ｍ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	② 分配器(ディストリビュータ)を開放し、内部の点検をする。	１Ｙ	
	③ 高電圧発生器を開放し、内部の点検をする。	８Ｙ	
カ．ガス混合器【ガスミキサ】	ガス混合器を開放し、内部の点検をする。	８Ｙ	
(7) 冷却水系統地下水槽等	① ボールタップ等の自動給水装置の変形損傷等の有無を点検し、動作が正常であることを確認する。	６Ｍ	
	② 地下水槽の水量を確認し、配管等の損傷、漏水等の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 冷却水を排出し、内部の清掃及び塗装を行う。	８Ｙ	
	④ 地下水槽のフート弁を分解し、異常の有無を点検する。	８Ｙ	
	⑤ 地下水槽内部の清掃、点検終了後、給水し、給水完了時の水位が規定値であることを確認する。	８Ｙ	
(8) 冷却塔	① 羽根車の羽根及びサポート等の変形、損傷、さび、腐食等の有無を点検する。	１Ｙ	
	② 充填材の汚損の程度を点検する。	１Ｙ	
	③ 冷却水中の沈殿物、浮遊物等の有無及び水の透明等を点検する。	１Ｙ	
	④ 送風機及びポンプを停止し、散水口の目詰まりを点検する。	１Ｙ	
	⑤ 水槽下部の排水管を全開して排水した後、水槽上部より順次下方へと清掃を行う。	１Ｙ	
	⑥ 自然乾燥後に上下水槽の損傷の有無を点検し、金属製水槽の場合は、塗装の状態及びさびの有無を点検する。	１Ｙ	
	⑦ ボールタップのフロートへの浸水及び変形の有無を点検し、フロートを上下に移動して補給水の給水、停止の状態を確認する。	１Ｙ	
	⑧ フロートスイッチのフロートへの浸水及び変形の有無を点検し、フロートを上下に移動して補給水ポンプの電源が正常に入・切することを確認する。	１Ｙ	
	⑨ 通風装置のベルトを点検し、スリップによる摩耗、縁の切れ、底割れ、側面のひび割れ及び一部欠損の有無を点検する。	１Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
(9) 冷却水ポンプ	① 圧力計の動作状態の良否を点検し、連成計及び圧力計の数値を確認する。	６Ｍ	
	② 本体及び軸受部分の異音、異常振動、温度上昇等の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 本体と電動機との直結部分が正常であることを確認する。また、軸受部分からの漏水の有無を点検する	６Ｍ	
	④ ポンプの共通ベース及び基礎ボルトの損傷、緩み等の有無を点検する。	１Ｙ	
(10) ラジエータ	① 本体、ファン及びファンベルト等の変形、損傷、緩み、腐食、漏水等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② ラジエータコア外面の汚損の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 屋外のフード、金網、ガラリ等のさび、損傷、緩み等の有無を点検する。	６Ｍ	
	④ ラジエータ内部の冷却水の汚れの有無を点検する。	６Ｍ	
(11) 換気装置	① 給排気ファン等の据付け状態、回転部及びベルトに緩み、損傷、き裂、異音、異常振動等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 軸受部の潤滑油に汚れ、変質、異物の混入等の有無を点検する。	６Ｍ	
(12) 配管			
（ア）排気管	① 排気管と原動機、可燃物、その他の離隔距離を確認する。	６Ｍ	
	② 排気伸縮管、排気管及び断熱被覆に変形、脱落、損傷及びき裂の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 排気管貫通部の断熱材保護部のめがね石等に変形損傷、脱落及びき裂の有無を点検する。また、排気伸縮管を配管途中に取付けている場合は、貫通部の排気管固定の取付け状態を確認する。	６Ｍ	
	④ 室外露出部のさび等の有無及び先端部保護網の取付け状態の良否を点検する。	１Ｙ	
（イ）各種配管	① 配管等の変形、損傷等の有無を点検し、支持金具に緩みが無いことを確認する。	６Ｍ	
	② 配管の取付け部及び接続部からの漏れの有無を点検し、バルブの開閉状態が正常の位置にあることを確認する。	６Ｍ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	③ 原動機本体、付属機器及びタンク類との接続部の各種可とう管継手に変形、損傷、漏れ等の有無を点検する。また、ゴム状の可とう管継手を使用している場合は、ひび割れ等のないことを確認する。	６Ｍ	
	④ 温調弁及び感温部の動作温度が設定値どおりであることを確認する。なお、点検で取り外したパッキンは交換する。	１Ｙ	
	⑤ 冷却水系統及び燃料系統の電磁弁の動作状況を点検する。	１Ｙ	
(13)排気消音器	① 支持金具、緩衝装置等の損傷の有無を点検する。	６Ｍ	
	② ドレンバルブ又はドレンコックを点検し、水分等を除去する。	１Ｙ	
(14)耐震措置	① ストッパ等の偏荷重、溶接部のはがれ等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 基礎ボルト等の変形、損傷、ナットの緩みの有無を点検し、耐震措置が適正であることを確認する。	６Ｍ	
(15)排気ガス処理装置	① 装置の変形、損傷、漏れ、腐食、緩み等の有無を点検する。	６Ｍ	
【三元触媒式処理装置、脱硝触媒式処理装置、水噴射式処理装置、蒸気噴射式処理装置】	② 排気ガスを測定し、性能を確認する。	６Ｍ	
	③ 制御機器の作動の良否を確認する。	６Ｍ	
7.接地抵抗	① 接地線の断線、腐食等の有無を点検する。	６Ｍ	
	② 接地線接続部の取付け状態(ボルト、ナットの緩み、損傷等)を点検する。	６Ｍ	
	③ 各種接地極の接地抵抗を測定し、その良否を確認する。	１Ｙ	
8.絶縁測定	次の機器、回路別に絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・発電機関係 ・機器及び機側配線	１Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	・電動機類		
9. 運転機能			
(1) 試運転	① 始動タイムスケジュール及びシーケンス(自動動作状況)を確認し、自家発電装置が自動運転待機状態にあることを確認する。	６Ｍ	
	② 始動前に自家発電装置の周囲温度、原動機の冷却水及び潤滑油温度を測定する。ただし、ガスタービンは、冷却水の温度測定を除く。また、オイルリング付発電機の場合は、発電機の潤滑油給油口から、内部のオイルリングの作動状況を確認する。	６Ｍ	
	③ 運転中、下記計器類の指示値が規定値内にあることを確認する。 ・電圧 ・周波数 ・回転速度 ・各部温度 ・各部圧力	６Ｍ	
	④ ブラシ付発電機の場合は、運転中、発電機ブラシからのスパークの発生状況に異常がないことを確認する。	６Ｍ	
	⑤ 運転中に異音(不規則音)、異臭、異常振動、異常な発熱、配管等からの漏れの有無を点検する。	６Ｍ	
	⑥ 保護装置の検出部を短絡又は動作させ、遮断器の遮断、原動機停止の機能、表示及び警報が正常であることを確認する。	６Ｍ	
	⑦ 自動始動盤の停止スイッチ(復電と同じ状態)による停止試験を行う。ただし、自動停止ができないものは、機側手動停止装置により行う。	６Ｍ	
	⑧ ガスタービンは、停止回転低下中の回転変化が滑らかで、タービン内部にこすれ音等の異常音の有無を点検する。	６Ｍ	
	⑨ 試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等の位置が自動始動運転の待機状態にあることを確認する。	６Ｍ	

点検項目	点検内容	周期	備考
(2)調速機	① 瞬時全負荷遮断性能は、発電機定格出力の 100%の負荷において、電圧、周波数及び回転速度をそれぞれ定格値に合わせ、発電機用の遮断器を遮断して電圧周波数及び回転速度を測定し、安定性能を確認する。	1Y	・100%負荷が確保できない場合は、状況に応じて部分負荷としてもよい。
	② 瞬時負荷投入性能は、発電機用遮断器にて負荷を投入して電圧、周波数及び回転速度を測定し、安定性能を確認する。	1Y	
(3)保護装置	保護装置の検出部の動作を実動作又は模擬動作で試験し、動作値が設定値どおりであることを確認する。	1Y	・実動作が不適当な項目については、模擬動作で行う。
(4)実負荷運転	① 発電機の定格出力の 30%以上の負荷において、次の測定を行い、その適否を確認する。 ・発電機の出力、電圧、各相電流、周波数、電力量及び電機子軸受の温度 ・ディーゼル機関及びガス機関の潤滑油、冷却水、排気ガス及び給気の圧力又は温度 ・ガスタービンの空気圧縮機の吐出圧力 ・ガスタービンのタービン入口におけるガス温度(出口の温度を測定して、入口のガス温度を算出する方法によるものを含む)及び軸受の出口における潤滑油の温度 ・原動機の回転速度 ・燃料消費量 ・振動(共通台板上の上下方向、軸方向及び軸と直角の水平方向の両振幅) ・背圧測定(ディーゼル機関及びガス機関の排気出口部) ただし、ガスタービンは、吸排気抵抗値を測定する。	1Y	
	② 発電機室内又はキュービクル内の給気及び排気の状態を点検し、所定の温度上昇の範囲内にあることを確認する。	1Y	
	③ 運転中に油漏れ、異臭、異常音、異常振動、異常な発熱及び排気色の異常の有無を点検する。	1Y	
	④ 運転中に原動機出口より、消音器、建物等の外部に至るまでの排気系統からの排気ガス漏れの有無を点検する。	1Y	

点検項目	点検内容	周期	備考
	⑤ 敷地境界線において騒音測定を行う。	１Ｙ	
	⑥ 発電機停止後、電機子及び軸受の温度を測定する。	１Ｙ	
	⑦ 試験終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等の位置が自動始動運転の待機状態にあることを確認する。	１Ｙ	
(5)予備品等	① 製造者標準の予備品がそろっていることを確認する。	６Ｍ	
	② 設置時の完成図書､特に回路図が保管されていることを確認する。	６Ｍ	
	③ 保守工具、取扱い説明書が備えてあることを確認する。	６Ｍ	

2.1.2 蓄電池

点検項目	点検内容	周期	備考
1.外観状況	① 全セルについて電槽、ふた、各種栓体、パッキン等に変形、損傷、亀裂及び漏液の有無を点検する。なお、触媒栓式シール形蓄電池は、触媒栓の交換時期を確認する。又、据置鉛蓄電池（制御弁式）は、蓄電池の交換時期を確認する。	６Ｍ	
	② 封口部のはがれ、き裂等の有無を点検する。	６Ｍ	
	③ 全セルについて、電解液量を確認する。また、減液警報用電極の断線、腐食、変形等の有無を点検する。	６Ｍ	
	④ 架台及び外箱の変形、損傷、腐食等の有無を点検する。	６Ｍ	
	⑤ 蓄電池の転倒防止枠、緩衝材、アンカーボルト等の変形及び損傷の有無を点検する。	１Ｙ	
	⑥ 蓄電池端子と配線及び全セルの蓄電池間の接続部の発熱、焼損、及び腐食の有無を確認する。	１Ｙ	
2.機能	① 浮動充電中の全セルの電圧及び蓄電池総電圧を測定し、その良否を確認する。	６Ｍ	
	② 浮動充電中の電解液比重及び温度測定を下記により行い、その良否を確認する。		
	・据置鉛蓄電池は全セル（据置鉛蓄電池（制御弁式）及び小型シール鉛蓄電池は電解液比重測定を除く）について行う。	６Ｍ	
	・アルカリ蓄電池はパイロットセルのみについて行う。	１Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	③ 上記項目のセル電圧、電解液比重の点検結果が不良と判断された場合、均等充電が実施されていることを確認し、実施されていない場合は点検終了後均等充電を行う。	６Ｍ	

2.1.3 交流遮断器（真空遮断器、油遮断器、ガス遮断器）

点検項目	点検内容	周期	備考
1.真空遮断器	① 機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	１Ｙ	
	② 本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。また、引出形にあっては、出入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否を点検する。	１Ｙ	
	③ 接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	１Ｙ	
	④ 遮断器の開閉表示及び開閉動作の良否を点検する。また、動作回数を確認する。	１Ｙ	
	⑤ 制御回路の断線及び端子接続部の緩み等の有無を点検する。	１Ｙ	
	⑥ 絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	１Ｙ	
2.油遮断器	1.「真空遮断器」①から⑤によるほか、次による。		
	① 油量が適切であることを確認する。	１Ｙ	

2.1.4 断路器

点検項目	点検内容	周期	備考
断路器	① 機器外面の汚損、損傷、過熱、さび、腐食、変形、変色等の有無を点検する。	１Ｙ	
	② 本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	１Ｙ	

点 検 項 目	点　　検　　内　　容	周期	備　　考
	③ 接地線の損傷､断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	１Ｙ	
	④ 接触部の損耗、荒れ等の有無を点検する。	１Ｙ	
	⑤ 開閉器入・切操作を行い、その良否を点検する。	１Ｙ	
	⑥ 操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。	１Ｙ	

2.1.5 計器用変成器

点 検 項 目	点　　検　　内　　容	周期	備　　考
計器用変成器	① 機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	１Ｙ	
	② 本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	１Ｙ	
	③ 接地線の損傷､断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	１Ｙ	
	④ 制御回路の断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	１Ｙ	
	⑤ 電線貫通形の変流器は、貫通部の亀裂、変色等の有無を点検する。	１Ｙ	
	⑥ 電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検する。また、予備ヒューズの確認を行う。	１Ｙ	
	⑦ 変成器二次巻線と大地間の絶縁抵抗を測定し､その良否を確認する。	１Ｙ	

2.1.6 高圧負荷開閉器

点 検 項 目	点　　検　　内　　容	周期	備　　考
1.閉鎖形気中開閉器	①機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	１Ｙ	
	②本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。また､引出形は､出入れ操作の円滑性及び導体接触部の良否を点検する。	１Ｙ	
	③接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	１Ｙ	

点検項目	点検内容	周期	備考
	④制御回路部等を有するものは、絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。	１Ｙ	
	⑤開閉器入・切操作を行い、その良否を点検する。	１Ｙ	
2.開放形気中開閉器【LBS】	1.「閉鎖形気中開閉器」①から⑤によるほか、次による。		
	① 接触部の損耗、荒れ等の有無を点検する。	１Ｙ	
	② 電力ヒューズ付きは、汚損、亀裂等の有無を点検する。また、予備ヒューズの確認を行う。	１Ｙ	
	③ 操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。	１Ｙ	
3.真空開閉器	1.「閉鎖形気中開閉器」①から⑤によるほか、次による。		
	操作機構部の損傷、変形、さび等の有無を点検する。	１Ｙ	

2.1.7 指示計器、表示操作及び保護継電器

点検項目	点検内容	周期	備考
指示計器、表示操作、保護継電器	① 機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	１Ｙ	
	② 本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	１Ｙ	
	③ 接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩み等の有無を点検する。	１Ｙ	
	④ 制御回路の断線及び端子接続部の緩み等の有無を点検する。	１Ｙ	
	⑤ 各指示計器の零点調整を行う。また、正常に機能していることを確認する。	１Ｙ	・指示計器に限る
	⑥ 保護継電器等の故障検出器を作動させて、警報及び故障表示の確認を行う。	１Ｙ	・保護継電器に限る
	⑦ シーケンス試験(インターロック試験及び保護継電器との連動試験)を行う。	１Ｙ	

2.1.8 低圧開閉器類

点検項目	点検内容	周期	備考
低圧開閉器類【配線用遮断器、漏電遮断器、電磁接触器等】	① 機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無を点検する。	１Ｙ	
	② 本体取付け状態及び配線接続状態の良否を点検する。	１Ｙ	
	③ 接地線の損傷､断線及び端子接続部の緩みの有無を点検する。	１Ｙ	
	④ 開閉器の開閉動作及び遮断動作の良否を点検する。	１Ｙ	
	⑤ 配線用遮断器等の用途名称が正しいことを確認する。	１Ｙ	

注：８Ｙは別途見積による。

青葉区総合庁舎750KVA自家発電設備仕様			
名称	原動機・ガスタービン	製造者	川崎重工業株式会社

仕様項目	仕　　様
型名	単純開放サイクル1軸式
型式	S2A－01形
製造番号	KHI－82421
起動方式	電気式
定格出力	950／900PS
回転数	タービン主軸　31500rpm
	出力軸　1500rpm
構造	遠心2段圧縮機・軸流3段タービン・単筒缶形燃焼器
減速装置	平行2段歯車減速機
調速機	電気油圧式
使用燃料	軽油（JIS-K2204）
燃料消費量	約320L／hr（裕度+5%・定格出力・周囲温度15℃）
使用潤滑油	合成基油（指定銘柄　AERO　SHEEL　ASTO-500）
潤滑油量	約60L（消費量0．08%L／hr）

青葉区総合庁舎750KVA自家発電設備仕様			
名称	ブラッシュレス同期発電機	製造者	三菱電機株式会社

仕様項目	仕　　様
型名	三相交流同期発電機・横軸円筒回転磁界形
型式	CPC－D
製造番号	EK01T1C9001
回転数	1500rpm
定格容量	750KVA（600kw）
電圧	6600V・高圧
周波数	50Hz
力率	80%遅れ
相数	3相
極数	4極
絶縁	F種
運転方法	自動運転方式（手動可）・並列運転なし
構造	屋内定置式
始動方法	電気式（バッテリーによるセルモーター始動）
冷却方法	空気冷却式
始動時間	40sec以内（停電検知から電源送り出しまで）
騒音	給気口・排気口から1mの距離で75dB（A）以下
耐震	据付床面水平0．3Gの構造保持とし、地震終了後は速やかに機能するもの。
	（励磁装置）
種類	交流励磁機によるブラシレス方式
容量	16．5kw
電圧	120V
駆動方式	直結

青葉区総合庁舎750KVA自家発電設備仕様			
品　　目	キュービクル式蓄電池	製造者	古河電池株式会社

仕様項目	仕　　様
型名	蓄電池
型式	MSE－300K
外形	48V300h
表示	シール形据置蓄電池
総電圧	53．3V
セル数	24台

直流電源装置保守点検仕様書

１　件名

直流電源装置保守点検委託

２　委託場所

名称：青葉区総合庁舎

住所：横浜市青葉区市ケ尾町３１番地４

３　委託内容等

受託者は、直流電源装置の保守を行う。

（１）直流電源装置仕様

別紙点検対象設備表のとおり

（２）業務内容

別紙点検対象設備表のとおり

（３）受託者の負担材料

受託者は、保守のために使用する消耗品類（清缶剤、食塩等）は全て負担すること。

なお、材料は、良質のものであらかじめ庁舎管理者の承認を得なければならないこと。

（４）報告書の提出

受託者は、記録表及び報告書を所定の日までに庁舎管理者へ提出すること。

（５）緊急時の措置

受託者は、直流電源装置に不測の故障が発生し運転に支障をきたしたときは、速やかに適切な処置を講じ、著者管理者に報告すること。

（６）その他

受託者は、保守を実施するに際し、関係法令等を遵守し、安全かつ確実に行うこと。また、委託開始前に従事者名簿を庁舎管理者へ提出すること。

件名　直流電源装置保守点検

１．蓄電池

		点検周期 １／年回
1	外観目視点検	
	イ　電槽、極板、セパレーター、液口触媒栓の欠損の有無	○
	ロ　端子、接続部のゆるみの有無	○
	ハ　収納箱、架台の汚損、損傷の有無	○
	ニ　漏液、発錆の有無	○
2	動作点検	
	イ　浮動充電中の蓄電池総電圧	○
	ロ　浮動充電中の単電池電圧	○
	ハ　比重測定（パイロットセルのみ）（シール形該当せず）	◎
	ニ　温度測定（パイロットセルのみ）	◎
	ホ　液面点検（全　　数）（シール形該当せず）	○
3	均等充電（シール形該当せず）	○
4	精製水の補充（シール形該当せず）	○
5	接続部の増締め	○
6	清　掃	○
7	（比重調整）（シール形該当せず）	○

注：◎は鉛蓄電池のみに適用する
（　　）内は必要と認めた時のみ適用する。（通常の保守契約には含まれない）

２．整流器

		点検周期 １／年回
１	外観目視点検	
	イ　部品の汚損、損傷の有無	○
	ロ　　〃　変色、異音、異臭の有無	○
	ハ　　〃　温度上昇、加熱の有無	○
２	動作時点検	
	イ　交流入力電圧の測定	○
	ロ　浮動充電電圧の測定	○
	ハ　均等充電電圧の測定　　（シール形該当せず）	○
	ニ　出力電流、負荷電流の測定	○
３	計器の校正	○
４	表示の点灯確認	○
５	警報テスト	○
６	各設定値の確認	○
７	自動復帰機能点検	○
８	清掃	○

点検対象設備表

対象機器

非常照明・操作用直流電源装置

① 第１変電室：整流器ＴＨＩＡ１００－７５ＳＭ（古河電池製，１０４３８０）

蓄電池ＡＭＨ５００ＰＥ－８６Ｆ（古河電池製，３４－０４１９）

② 第２変電室：整流器ＴＨＩＡ１００－３０ＳＭ（古河電池製，１０４３７２）

蓄電池ＡＭＨ２００ＰＥ－８６Ｆ（古河電池製，３４－０３９８）

自家発始動用直流電源装置

③ 整流器ＣＲＩ４８－１５ＳＭＲＬ（古河電池製，１０４２６１）

蓄電池ＭＳＥ３００×２４　（古河電池製，０００３２６）

青葉区総合庁舎自動ドア保守点検仕様書

1　一般事項

(1)　目的

乙は甲の設置する自動ドア設備を新設時と同様な開閉状態を維持させるために、機械各部および付属機器の点検調整を行う。

(2)　点検等

乙は定期的に技術者を派遣し、機器・装置の点検を行い、必要な給油・調整・清掃を行う。

(3)　支給品等

作業に必要な物品のうち、電力、水道の使用を除き乙の負担とする。

(4)　非常時の対応

ア　作業時の乙の責任により異常が発生した場合は、甲と協議の上、乙の責任ですみやかに正常に復帰する。

イ　故障等設備の異常について甲から連絡を受けた場合は、乙はすみやかに技術者を派遣して適切な処置を行う。

(5)　作業の終了

作業終了時は調整運転を行い甲の確認を得る。

(6)　疑義、その他

仕様書に記載する事項、その他疑義を生じた場合は、甲と協議する。

2　対象設備の点検・設備等

(1)　乙は対象とする設備各部の点検、給油、調整を行い、通常使用する場合に当然発生する摩耗、損傷等の劣化に限り、乙の判断により必要と認めた場合は、機器及び付属部品に対し修理又は交換を行う。

(2)　別表『点検対象設備表』の設備（当該設備に限る。）について、占有もしくは管理ならびに災害に基づく事項を除き乙の責任において点検及び適切な設備を行う。ただし、つぎの項目は対象より除外する。

ア　扉本体

3　結果報告

点検結果報告書は甲の指定する様式、部数及び期限により提出する。

点検対象設備表（自動ドア）(1/2)

1　対象設備

型式	製　作　者	型　　式	台数
両引型	寺岡オートドア	ＳＯＶ－２００Ｋ	１４
片引型	寺岡オートドア	ＳＯＶ－１００Ｋ	６
片引型	寺岡オートドア	ＳＯＶ－６０Ｋ	１５

2　点検及び保守（３カ月に１回）

点検項目	点検及び保守内容
(1) 建具	建具の変形の有無及び取付状態が作動に支障がないか点検する。
(2) 懸架部および扉周り	ア　レールの曲り、下がり及び勾配の良否を点検する。不良と認められる場合は調整を行う。 イ　レールの偏摩耗の有無を点検する。 ウ　レールのゆるみの有無を点検する。認められる場合にはボルトの増締めを行う。 エ　戸車の摩耗の有無を点検する。 オ　戸車の締結ゆるみの有無を点検する。認められる場合にはビス等の増締めを行う。 カ　扉の下がり及び上下のチリの良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 キ　扉の召合わせの良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 ク　戸当たりゴム及びふれ止めの摩耗の有無を点検する。 ケ　扉本体の走行抵抗の良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 コ　ガイドレール内の異物の有無を点検する。認められる場合には取り除く。

点検対象設備表（自動ドア）(2/2)

点検項目	点検及び保守内容
(3) 懸架部を除く駆動装置および制御装置	ア　ベルト、ワイヤー及びチェーンの伸び、ゆるみの良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 イ　ベルト、ワイヤー及びチェーンの破損の有無を点検する。 ウ　作動状態の良否を点検する。不良と認められる場合に調整を行う。 エ　駆動装置の取付け状態の良否を点検する。ゆるみが認められる場合にはボルトの増締めを行う。 オ　開閉速度の良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 カ　開閉力の良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。 キ　異常音の有無を点検する。認められる場合には調整を行う。
(4) 電気関連	ア　電源電圧が所定の±１０％以内にあることを確認する。 イ　自動扉装置と大地間の絶縁抵抗を測定する。 ウ　端子部の接続状態及び配線状態の良否を点検する。不良と認められる場合には調整を行う。
(5) 検出装置	ア　リード線の処理の良否を点検する。 イ　排水処理の良否を点検する。 ウ　検出感度及び範囲の良否を点検する。

消防用設備等点検保守業務委託仕様書

（平成２２年度版）

第１編　一般事項

第１章　一般事項

第１節　一般事項

1.1.1 適用

１ 本仕様書は、建築物及びその附帯施設に設置されている消防用設備等の法定点検、臨時点検、保守に適用する。

２ 本仕様書に規定する事項は、別の定めがある場合を除き、受注者の責任において履行すべきものとする。

３ すべての契約図書は、相互に補完するものとする。ただし、契約図書間に相違がある場合の優先順位は、次の(1)から(3)の順番とする。

(1)委託契約書、委託契約約款

(2)特記仕様書（図面、機器リストを含む）

(3)本仕様書

1.1.2 業務目的

本業務は、防災設備について専門的な点検等によりその状況を把握し、保守の措置を適切に講ずることにより、故障・不具合を防止し、災害時における防災機能が十分発揮されることを目的とする。

1.1.3 用語の定義

本仕様書における用語の定義は、次による。

(1) 「施設管理担当者」とは、建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行うことを発注者が指定した者をいう。

(2) 「受注者等」とは、当該業務契約の受注者又は受注者側の業務責任者をいう。

(3) 「業務責任者」とは、業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために施設管理担当者との連絡調整を行う者で、現場における受注者側の責任者をいう。

(4) 「業務担当者」とは、業務責任者の指揮により業務を実施する者で、現場における受注者側の担当者をいう。

(5) 「業務関係者」とは、業務責任者及び業務担当者を総称していう。

(6) 「施設管理担当者の指示」とは、施設管理担当者が受注者等に対し業務の実施上必要な事項を、書面によって示すことをいう。

(7) 「施設管理担当者と協議」とは、協議事項について、施設管理担当者と受注者等とが結論を得るために合議し、その結果を書面に残すことをいう。

(8) 「施設管理担当者の立会い」とは、業務の実施上必要な指示、承諾、協議及び検査を行うため、施設管理担当者がその場に臨むことをいう。

(9) 「特記」とは、特記仕様書に指定された事項をいう。

(10) 「原則として」とは、これに続く事項について、受注者等が遵守すべきことをいう。ただし、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受けた場合は他の手段によることができる。

(11)「作業」とは、本仕様書で定める建築物等の定期点検、臨時点検、保守、清掃に当たることをいう。

(12)「点検」とは、建築物の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。

(13)「法定点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門的知識を有する者が定期的に行う点検をいう。

(14)「臨時点検」とは、当該点検を実施するために必要な資格を有する者が、台風、暴風雨、地震等の災害発生直後及び不具合発生時等に臨時に行う点検を言う。

(15)「保守」とは、点検の結果に基づき消防用設備等の機能の回復又は危険の防止のために行う、消耗部品の取替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業を言う。

1.1.4 受注者の負担の範囲

1 業務の実施に必要な施設の電気、ガス、水道等の使用に係る費用は、受注者の負担とする。

2 点検に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き、受注者の負担とする。

3 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。

1.1.5 関係法令等の遵守

業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

第２節　業務関係図書

1.2.1 業務計画書

業務責任者は、業務の実施に先立ち、実施体制、全体工程、業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計面書を作成し、施設管理担当者の承諾を受ける。ただし、軽微な業務の場合において施設管理担当者の承諾を得た場合はこの限りではない。

1.2.2 作業計画書

業務責任者は、業務計画書に基づき作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に施設管理担当者の承諾を受ける。

1.2.3 貸与資料

点検対象の設備機器等に備え付けの図面、取扱説明書等は使用することができる。ただし、作業終了後は、原状に復するものとする。

1.2.4 業務の記録

1 施設管理担当者と協議した結果について記録を整備する。

2 業務の全般的な経過を記載した書面を作成する。ただし、同一業務内容を連続して行う場合は、施設管理担当者と協議の上、省略することができる。

3 一業務が終了した場合には、その内容を記載した書面を作成する。

4 １から３の記録について、施設管理担当者より請求された場合は、提出又は提示する。

第３節　業務現場管理

1.3.1 業務管理

契約図書に適合する業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等の業務管理を行う。

1.3.2 業務責任者	1 受注者は、業務責任者を定め施設管理担当者に届け出る。また、業務責任者を変更した場合も同様とする。 2 業務責任者は、業務担当者に作業内容及び施設管理担当者の指示事項等を伝え、その周知徹底を図る。 3 業務責任者は、業務担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。なお、業務責任者は、業務担当者を兼ねることができる。
1.3.3 業務条件	業務を行う日時は、施設管理担当者と協議して決める。
1.3.4 電気工作物の保安業務	業務を実施する場合には、発注者が定める自家用電気工作物保安規程（以下「保安規程」という。）に従うものとし、電気主任技術者の監督下において、保安の確保に努める。
1.3.5 業務の安全衛生管理	業務担当者の労働安全衛生に関する労務管理については、業務責任者がその責任者となり、関係法令に従って行う。
1.3.6 火気の取扱い	作業等に際し火気を使用する場合は、あらかじめ施設管理担当者の承諾を得るものとし、その取扱いに際しては十分注意する。
1.3.7 喫煙場所	業務関係者の喫煙は、指定した場所において行い、喫煙後は消火を確認する。
1.3.8 出入り禁止箇所	業務に関係のない場所への出入りは禁止する。

第４節　業務の実施

1.4.1 業務担当者	1 業務担当者は、その作業等の内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとする。 2 法令により作業等を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が当該作業等を行う。
1.4.2 代替要員	業務内容により代替要員を必要とする場合には、あらかじめ施設管理担当者に報告し、承諾を得るものとする。
1.4.3 服装等	1 業務関係者は、業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施する。 2 業務関係者は、名札又は腕章を着けて業務を行う。
1.4.4 施設管理担当者の立会い	作業等に際して施設管理担当者の立会いを必要とする場合は、あらかじめ通知する。
1.4.5 業務の報告	業務責任者は、作業等の結果を記載した業務報告書を作成し、施設管理担当者へ、あらかじめ定められた日に報告する。

第５節　業務の検査

1.5.1 業務の検査	受注者は、委託契約書等に基づき、その支払いに係る請求を行うときは、次の書類を提出し、発注者の指定した者が行う業務の検査を受けるものとする。 (1) 委託契約書等、業務仕様書 (2) 業務計画書、作業計画書、業務報告書

第２章　施設等の利用・作業用仮設物等

第１節　　建物内施設等の利用

2.1.1 共用施設の利用	建物内の便所、エレベーター、食堂等の一般共用施設は、利用することができる。
2.1.2 駐車場の利用	施設の駐車場の利用の可否については、施設管理担当者の指示による。

第２節　　作業用仮設物及び持ち込み資機材等

2.2.1 作業用足場等	１ 共通仕様書で規定する足場、梯子、仮囲い等は、受注者の負担とする。 ２ 足場、梯子、仮囲い等は、労働安全衛生法、建築基準法、建設工事公衆災害防止対策要綱その他関係法令等に従い、適切な材料及び構造のものとする。
2.2.2 持ち込み資機材の残置	受注者が持ち込む資機材は、原則として毎日持ち帰るものとする。ただし、業務が複数日にわたる場合であって、施設管理担当者の承諾を得た場合には残置することができる。なお、残置資機材の管理は、受注者等の責任において行う。
2.2.3 危険物等の取扱い	業務で使用するガソリン、薬品、その他の危険物の取扱いは、関係法令等による。

第２編　消防用設備の点検保守業務

第１章　一般事項

第１節　点検の範囲

1.1.1 点検の範囲	１ 点検の対象部分、数量等は、別紙「消防用設備等点検保守業務機器数量表」による。 ２　屋内消火栓設備等のホースの耐圧試験及び連結送水管の配管の耐圧試験及び非常用照明装置点検については、特記による。
1.1.2 点検の実施	１ 点検を行う場合には、あらかじめ施設管理担当者から劣化及び故障状況を聴取し、点検の参考とする。また、防火対象物の消防用設備等の設置届、試験結果報告書及び設置時に作成された消防用設備等に関する図書を閲覧し、当該点検を行おうとする設備の概要及び状態等を把握した上で点検を行うこと。 ２ 点検は、原則として目視、指触又は軽打等により行う。 ３ 測定を行う点検は、定められた測定機器又は当該事項専用の測定機器を使用する。（校正済みであること） ４ 異常を発見した場合には、同様な異常の発生が予想される箇所の点検を行う。 ５ 消防用設備等に不良個所があった場合は、不良個所の場所及び不良内容を明確にし、適切な処置ができるようにしておくこと。 ６ 点検及び保守の実施の結果、対象部分を現状より悪化させてはならない。 ７ 点検及び保守の実施に当たり、仕上材、構造材等の一部撤去又は損傷を伴う場合には、あらかじめ施設管理担当者の承諾を受ける。

第２節 保守及び応急処置

1.2.1 保守の範囲

点検の結果に応じ実施する保守の範囲は、次のとおりとする。

(1) 汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃

(2) 取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整

(3) ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増し締め

(4) 次に示す消耗部品の交換又は補充

ア 潤滑油、グリス、充填油等

イ パイロットランプ類、ヒューズ類、発信器プレート

ウ パッキン、ガスケット、Ｏリング類

エ 蓄電池用精製水

(5) 接触部分、回転部分等への注油

(6) 軽徴な損傷がある部分の補修

(7) 塗装（タッチペイント）

(8) その他これらに類する軽徴な作業

1.2.2 応急措置等

１ 点検の結果、対象部分に脱落や落下又は転倒の恐れがある場合、また、継続使用することにより著しい損傷又は関連する部材･機器等に影響を及ぼすことが想定される場合は、簡易な方法により応急措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。

２ 落下、飛散等の恐れがあるものについては、その区域を立入禁止にする等の危険防止措置を講じるとともに、速やかに施設管理担当者に報告する。

３ 応急措置、危険防止措置にかかる費用は、施設管理担当者との協議による。

第２章　点検の方法と報告書の様式

第１節　消防用設備等の点検基準、点検の要領、報告の様式

2.1.1 適用

本節は、「消防法」、「消防法施行令」、「消防法施行規則」及びこれに基づく告示等に定める消防用設備等の法定点検並びにその結果に応じ実施する保守に適用する。

2.1.2　点検・保守

１ 点検の基準、期間及び結果の報告は、次表によるほか、次に定めるところによる。

（１）「消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式を定める件」（平成 16 年消防庁告示第 9 号）

（２）「消防設備等の点検の基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める件」（昭和 50 年消防庁告示第 14 号）

（３）「消防用設備等の点検要領の全部改正について」（平成 14 年 6 月 11 日消防予第 172 号）

２ 点検は、資機材の搬送、足場の固定等の補助的な内容を除き、次表に定める資格を有する者が行うものとする。

３ 点検にあたり、他の消防用設備等の範囲と重複する場合は、当該消防用設備等の点検実施者と連携を図り行うものとする。

4 点検の実施にあたっては、施設管理者と十分に協議を行い、利用者等に対する危害防止を図るものとする。

消防用設備等の種類別の点検資格、点検周期

消防用設備等の種類			点検資格		点検周期	
			消防設備士（甲種・乙種）	消防設備点検資格者	機器点検	総合点検
消防の用に供する設備	消火設備	消火器具	第６類	第１種	６Ｍ	１Ｙ
		屋内消火栓設備、屋外消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備	第１類			
		泡消火設備	第２類			
		不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備	第３類			
		動力消防ポンプ設備	第１類、第２類			
	警報設備	自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備	第４類	第２種	６Ｍ	１Ｙ
		漏電火災警報器	第７類			
		消防機関へ通報する火災報知設備	第４類			
		非常警報設備	第４類、第７類			１Ｙ
	避難設備	避難器具（すべり台、避難はしご、救助袋、緩降機、避難橋その他）	第５類	第２種	６Ｍ	１Ｙ
		誘導等及び誘導標識	第４類、第７類(注)			
消防用水			第１類、第２類	第１種	６Ｍ	
消火活動上必要な施設		排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）※	第４類、第７類	第２種	６Ｍ	１Ｙ
		連結散水設備、連結送水管	第１類、第２類	第１種		
		非常コンセント設備、無線通信補助設備	第４類、第７類	第２種		
非常電源・配線等		非常電源専用受電設備、蓄電池設備、自家発電設備、燃料電池設備	当該電源等が付属する各消防用設備等の点検資格を有する者		６Ｍ	１Ｙ
		配線				
		総合操作盤			６Ｍ	

注）第４類（甲種・乙種）又は第７類（乙種）のうち、電気工事士又は電気主任技術者の免状の交付を受けている者

＊本表に記載のない特殊消防用設備等についての点検資格者及び点検周期は特記による。

※　防火戸・防火ダンパー等の点検基準、期間

点検・保守

点検の基準、期間及び結果報告は、「建築基準法」、「建築基準法施行例」、「建築基準法施行規則」及びこれに基づく告示等に定めるところによるほか、次表による。

防火戸・防火シャッター

点検項目	点検内容	周期	備考
1 外観点検 (1)建具 ア 防火戸	(ｱ) 防火戸の周囲に閉鎖上又は避難上障害となるものがないことを確認する。 (ｲ) 建具の変形、さび、腐食、傷、損耗、塗装の劣化及び表面処理の劣化の有無を確認する。 (ｳ) 金物類の変形、さび、腐食の有無及び取付け状態の良否を確認する。 (ｴ) 温度ヒューズの損傷、ビスの緩み及び脱落の有無を確認する。	6M 6M 6M 6M	
イ 防火シャッター	(ｱ) シャッター及び避難扉の周囲に閉鎖上又は避難上障害となるものがないことを確認する。 (ｲ) 開閉機構部の次の事項について確認酢する。 ・ 開閉機構部の油漏れ及びモータの過熱及び異常音の有無 ・ ブレーキ装置及びリミットスイッチの機能状態の良否 ・ スプロケット、ローラーチェーンの芯ずれの有無及びローラーチェーンのたるみの状態 ・ ロープ車の損傷及びワイヤーロープの磨耗の有無 ・ 巻取りシャフト、ブラケットの変形の有無及び取付け状態の良否 (ｳ) 表面処理、塗装、損傷、汚れ等の劣化の有無を確認する。 (ｴ) さび、腐食及び変形の有無並びに取付け状態の良否を確認する。	6M 6M 6M 6M	
(2)自動閉鎖装置 ア 防火戸	(ｱ) 自動閉鎖装置が正常な状態でセットされていることを確認する。 (ｲ) 自動閉鎖装置の著しい変形、損傷等の有無を点検する。 (ｳ) 温度ヒューズ付自動閉鎖装置の場合は、規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認する。	6M 6M 6M	
イ 防火シャッター	(ｱ) 自動閉鎖装置の著しい変形、損傷等の有無を点検する。 (ｲ) 温度ヒューズ付シャッター場合は、規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認する。	6M 6M	
(3)連動制御器 ア 連動制御器	(ｱ) 変形、損傷、腐食等の有無を確認する。	6M	

	(ｲ) 電圧計の指示が適正であること、又は電源監視用の表示灯が点灯することを確認する。 (ｳ) 結線接続部の端子との接続の緩み、脱落、損傷等の有無を確認する。	6M 6M	
イ 予備電源 [内蔵型に限る]	充電装置等の損傷、異常音、異音、及び異常な発熱の有無を確認する。	6M	
ウ ランプ、スイッチ、ヒューズ類	(ｱ) 各表示灯の電球等を点灯させ、著しい光束変化等有無を確認する。 (ｲ) スイッチ類は、開閉機能及び開閉位置が正常であることを確認する。 (ｳ) ヒューズ類は、規定の種類及び容量のものであることを確認する。	6M 6M 6M	
ウ 感知器	(ｱ) 変形、損傷、脱落、腐食等の有無を確認する。 (ｲ) 設置後の用途変更、間仕切り変更等による未警戒部分の有無を確認する。 (ｳ) 設置位置及び設置場所に適応する感知器が設けられていることを確認する。 (ｴ) 熱感知器の感熱部に機能障害となる塗装等がなされていないことを確認する。 (ｵ) 煙感知器にあっては塵埃、微粉等が付着していないこと並びに水蒸気及び腐食性ガスの滞留等によって機能上支障となる状況の有無を確認する。	6M 6M 6M 6M 6M	
2 機能点検 (1) 自動閉鎖装置 ア 防火戸	(ｱ) 連動制御器の起動信号により防火戸が正常に作動することを確認する。なお、順送り方式のものにあっては、順送り作動が正常であることを確認する。 (ｲ) 連動制御器に作動表示がされていることを確認する。 (ｳ) 防火戸を開閉作動させた後、復帰させた場合の異常の有無を点検し、関係部位が元の状態に戻ることを確認する。	6M 6M 6M	
イ 防火シャッター	(ｱ) シャッター閉鎖用の手動閉鎖装置又は押しボタンによりシャッターを閉鎖させ、正常に作動することを確認する。 (ｲ) 連動制御器の起動信号により、シャッターが正常に作動することを確認する。 (ｳ) ハンドル、チェーン等は、手動巻上操作が容易であるこ	6M 6M 6M	

	と及び巻上操作中に中間で停止できることを確認する。 (ｴ) 連動制御器に作動表示がされることを確認する。 (ｵ) 閉鎖用音響装置がある場合は、閉鎖中に鳴動することを確認する。	 6M 6M	
ウ 危害防止機構 [障害物感知装置(自動閉鎖型)に限る。]	次の状態を確認し、その良否を点検する。 ・ 連動制御器及び作動試験スイッチ等の操作からの起動信号により危害防止用連動中継器が作動し、防火シャッターが下降すること。 ・ 障害物がある場合、防火シャッターは自動的に降下を停止すること。また、障害物を取除いた場合、自動で再下降すること。 ・ 予備電源の試験を行い蓄電池の容量が適正であること。 ・ 注意喚起装置（標識、音響装置、音声発生装置、注意灯等）が正常であること。	6M	
(2) 連動制御器 ア 連動制御器	(ｱ) 連動作動試験は、感知器の過熱又は加煙試験において当該回線の端末機器を作動させ、作動表示灯の点灯及び音響装置が鳴動することを確認する。 (ｲ) 遠隔操作試験は、端末機器の作動状況点検時において、連動制御器の遠隔操作スイッチを操作し、当該回線の端末機器を作動させ、作動表示灯の点灯及び音響装置が鳴動することを確認する。 (ｳ) 付属装置の試験は、感知器又は自動閉鎖装置の作動により他の付属装置等に移報するものは、移報信号がでることを確認する。	6M 6M 6M	
イ 予備電源 [内蔵型に限る。]	(ｱ) 容量試験を行い、容量が適正であることを確認する。 (ｲ) 常用電源から予備電源への切換えが自動的に行われ、かつ、電圧計の指示値又は表示灯が適正であることを確認する。	6M 6M	
(3) 感知器	(ｱ) 補償式又は定温スポット型感知器は、加熱試験を行い、作動が確実であることを確認する。 (ｲ) イオン化式又は光電式煙感知器は、加煙試験を行い、作動が確実であることをかくにんする。（自動試験機能若しくは遠隔試験機能を有する場合を除く。）	6M 6M	
3 総合点検	(ｱ) 煙感知器の感度は、所定の感度試験器により感度が所定の範囲内にあることを確認する。（自動試験機能を有する場合を除く。） (ｲ) 予備電源に切替えた状態で、任意の感知器を作動させ火災表示、音響装置の鳴動が正常であること及び所定の防	1Y 1Y	

	火戸又は防火シャッターが正常に作動することを確認する。 (ｳ) 次の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・ 電源回路と大地間 ・ 端末器回路と大地間（１回線当り） ・ 感知器回路と大地間（１回線当り）	1Y	

防火ダンパー

空調・換気ダクトに設置する温度ヒューズ連動型防火ダンパー（FD）及び煙感知器連動型防火ダンパー（SD）等に適用する。

点 検 項 目	点　検　内　容	周 期	備 考
1 外観点検 (1)ダンパー本体	(ｱ) 変形、さび、腐食、傷及び損傷の有無を確認する。 (ｲ) 温度ヒューズの損傷、ビスの緩み及び脱落の有無を確認する。 (ｳ) ダンパーのがたつき及びダクト接続部のすきま等の有無を点検する。	6M 6M 6M	
(2)自動閉鎖装置	(ｱ) ダンパーが正常な状態でセットされていることを確認する。 (ｲ) 自動閉鎖装置に著しい変形、損傷等の有無を点検する。 (ｳ) 温度ヒューズ付自動閉鎖装置の場合は、規定の温度ヒューズであること並びにヒューズ本体及び取付け部の状態が正常であることを確認する。	6M 6M 6M	
(3)連動制御器 [FD を除く。]	「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	6M	
(4)感知器 [FD を除く。]	「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	6M	
2 機能点検 (1)自動閉鎖装置	(ｱ) FD は、次による。 ・ 手動によりダンパーが円滑に作動することを確認する。 ・ ダンパーを閉作動させた後、復帰させた場合の異常の有無を点検し、関係部位が元の状態に戻ることを確認する。 (ｲ) FD を除くダンパーは、次による。 ・ 連動制御器の起動信号によりダンパーが正常に作動することを確認する。 ・ 順送り方式のものは、順送り作動が正常であることを確認する。	6M 6M	

	・ 連動制御器に作動表示がされることを確認する。 ・ ダンパーを閉鎖作動させた後、復帰させた場合の異常の有無を点検し、関係部位が元の状態に戻ることを確認する。		
(2)連動制御器 [FD を除く。]	「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	6M	
(3)感知器 [FD を除く。]	「防火戸・防火シャッター」の当該事項による。	6M	
3 総合点検 [FD を除く。]	(ｱ) 連動制御器の遠隔操作スイッチ及び感知器連動により、ダンパーが正常に作動することを確認する。 (ｲ) ダンパーの作動と連動して空調機、送風機等の停止制御を行っている場合は、所定の連動動作が適切に行われることを確認する。 (ｳ) 次の絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。 ・ 電源回路と大地間 ・ 端末器回路と大地間（１回線当り） ・ 感知器回路と大地間（１回線当り）	1Y 1Y 1Y	

第２節　臨時点検

2.2.1　臨時点検

1 台風、暴風雨、地震、火災等で、消防用設備等を使用した場合、または消防用設備等が浸水、損傷等の影響を受けた場合、該当する機器の点検を実施する。

2 機器の誤作動等、火災以外の警報発報時、施設管理者に対する適切な指示を行い、求めがある場合は、原因の究明と除去のための点検を行う。

第３節　留意事項

2.3.1 点検及び保守に伴う留意事項

1 自動火災報知設備を点検する際は、連動回路を遮断し、防火シャッターが連動して作動しないようにする。また、防火扉、シャッター等の可動部分の試験は、利用者のいない時間帯での実施や、作業者の適切な配置など、点検による事故の防止策を徹底する。

2 非常電源専用受電設備、自家発電設備及び蓄電池設備は、電気的に危険性の高い設備であるので、これらの設備に係る点検を行う場合は、電気主任技術者の協力を得ることにより感電事故等の発生の防止に努める。

3 消防用設備等に含まれる配線の点検にあたっては、電気主任技術者の協力を得ることにより、電気的作動による消火剤の放射及び放出等の事故を防止する。

4 他の消防用設備等の範囲と重複する場合（スプリンクラー設備の感知装置として用いられる自動火災報知設備の感知器等）は、当該消防用設備等の機能維持の完璧を期するため、他の消防用設備等の点検実施者等と連絡をとり、点検を行う。

5　非常用電源に切り替えた状態で行う点検（排煙機及び給気機の総合点検等）は、電気主任技術者の協力を得ることにより非常用電源の運転実施時（電気設備定期点検等）にあわせて実施する。

6　点検終了後は、電源電圧、スイッチ類の位置及び収納状態等を再度確認することにより必ず元の状態に復旧しておく。

青葉区総合庁舎消防用設備等点検保守業務　機器数量表

分類	機器	数量	単位
消火器	粉末消火器 加圧式	168	本
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	加圧送水装置	1	組
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	制御盤	1	面
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	消火栓	37	組
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	起動用スイッチ	38	個
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	表示灯	37	灯
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	水源（貯水槽、給水装置、バルブ類等）	1	組
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	呼水装置	1	組
屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備	放水試験	1	式
スプリンクラー設備	加圧送水装置	2	組
スプリンクラー設備	起動装置	2	組
スプリンクラー設備	ヘッド	830	個
スプリンクラー設備	制御盤	2	面
スプリンクラー設備	流水検知装置	5	組
スプリンクラー設備	呼水装置	2	組
スプリンクラー設備	送水口	1	箇所
スプリンクラー設備	圧力スイッチ	3	個
スプリンクラー設備	一斉開放弁	3	個
スプリンクラー設備	一次圧調整弁	2	個
スプリンクラー設備	水源（貯水槽、給水装置、バルブ類等）	1	組
スプリンクラー設備	手動開放弁	8	個
スプリンクラー設備	連動又は、放水試験	1	式
泡消火設備又は水噴霧消火設備	泡消火薬剤貯蔵槽（操作部を含む）	1	基
泡消火設備又は水噴霧消火設備	加圧送水装置	1	組
泡消火設備又は水噴霧消火設備	起動装置	1	組
泡消火設備又は水噴霧消火設備	ヘッド	158	個
泡消火設備又は水噴霧消火設備	制御盤	1	面
泡消火設備又は水噴霧消火設備	流水検知装置	1	組
泡消火設備又は水噴霧消火設備	圧力スイッチ	1	個
泡消火設備又は水噴霧消火設備	一斉開放弁 界面活性剤用、水成膜用	17	個
泡消火設備又は水噴霧消火設備	表示盤	1	面
泡消火設備又は水噴霧消火設備	手動開放弁	17	個
泡消火設備又は水噴霧消火設備	呼水装置	1	組
泡消火設備又は水噴霧消火設備	水源（貯水槽、給水装置、バルブ類等）	1	組
泡消火設備又は水噴霧消火設備	発泡試験	1	式
泡消火設備又は水噴霧消火設備	放水試験	1	式
不活性ガス消火設備	消火剤貯蔵容器（二酸化炭素、窒素ガス、IG54	24	基
不活性ガス消火設備	容器弁開放装置 ガス圧式	24	個
不活性ガス消火設備	起動用ガス容器	5	個
不活性ガス消火設備	起動用操作箱	5	個
不活性ガス消火設備	音響装置	6	組
不活性ガス消火設備	連動盤 5回線以下	1	面
不活性ガス消火設備	継電器盤 5回線以下	1	面
不活性ガス消火設備	音声盤	1	面
不活性ガス消火設備	表示盤	1	面
不活性ガス消火設備	電源装置	1	組
不活性ガス消火設備	圧力スイッチ	5	組
不活性ガス消火設備	放出表示灯箱	11	個
不活性ガス消火設備	選択弁	4	個
不活性ガス消火設備	ヘッド	21	個
不活性ガス消火設備	作動試験	1	式
不活性ガス消火設備	放出試験（窒素ガス、空気）	1	式
自動火災報知設備	受信機P型1級 20回線以上	1	面
自動火災報知設備	回線数	215	回線
自動火災報知設備	副受信機 19回線以下	1	面

自動火災報知設備	副受信機 20回線以上	4	面
自動火災報知設備	回線数	125	回線
自動火災報知設備	差動式分布型感知器	7	個
自動火災報知設備	差動式又は補償式スポット型感知器	111	個
自動火災報知設備	定温式スポット型感知器	82	個
自動火災報知設備	煙感知器	475	個
自動火災報知設備	ニ信号式 煙感知器	62	個
自動火災報知設備	アナログ式熱感知器	13	個
自動火災報知設備	P型1級発信機	33	個
自動火災報知設備	表示灯	37	灯
自動火災報知設備	音響装置	51	個
自動火災報知設備	消火栓起動装置	1	個
自動火災報知設備	常用電源 交流電源	1	組
自動火災報知設備	予備電源 蓄電池設備	1	組
ガス漏れ火災警報	受信機（多重）30回線以下	1	面
ガス漏れ火災警報	表示盤 19回線以下	4	面
ガス漏れ火災警報	検知器 警報付	29	個
ガス漏れ火災警報	中継器	6	個
ガス漏れ火災警報	常用電源	1	組
ガス漏れ火災警報	予備電源（受信機のみ）	1	組
非常警報設備	起動装置（発信機、押しボタン）	2	組
非常警報設備	増幅器操作部 200W以下	2	台
非常警報設備	増幅器操作部 200W超	1	台
非常警報設備	ワット数	245	W
非常警報設備	スピーカ回線	302	個
非常警報設備	遠隔操作器	6	台
非常警報設備	起動装置 押しボタン	8	個
非常警報設備	常用電源	2	組
非常警報設備	非常電源	2	組
誘導灯及び誘導標識	誘導灯	230	灯
避難器具	救助袋 建築物の地上階数 3階 垂直式	1	組
避難器具	救助袋 建築物の地上階数 4階 垂直式	1	組
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	ダンパー 手動復帰式以外	27	個
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	排煙口	24	個
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	防火戸 ドア式 S型	5	枚
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	防火戸 ドア式 W型	27	枚
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	電動式シャッター 煙連動の場合	17	枚
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	可動垂れ壁	129	連
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	自然排煙口	25	組
排煙設備（防火戸、防火ダンパー等を含む）	排煙装置 モーター駆動	3	台
消防用水	採水口	1	箇所
消防用水	吸管投入口	1	箇所
消防用水	標識	1	枚
非常コンセント設備	単相 100V	8	個
配線	絶縁抵抗測定及び配線点検	1	式

青葉土木事務所消防用設備等点検保守業務　機器数量表

分類	機器	数量	単位
消火器	粉末消火器 加圧式	8	本
消火器	粉末消火器 車載式	1	本
自動火災報知設備	受信機P型2級	1	面
自動火災報知設備	副受信機 19回線以下	1	面
自動火災報知設備	差動式又は補償式スポット型感知器	27	個
自動火災報知設備	定温式スポット型感知器	9	個
自動火災報知設備	煙感知器	5	個
自動火災報知設備	P型2級発信機	2	個
自動火災報知設備	音響装置	2	個
自動火災報知設備	常用電源 交流電源	1	組
自動火災報知設備	予備電源 蓄電池設備	1	組
誘導灯及び誘導標識	誘導灯	4	灯

点検対象設備表（構内交換電話）

1　対象設備

	製 作 者	台 数
電子交換機 E-3130D		1
(内線実装数300回線)		
内線電話機		250
局線中継台		1

2　点検及び保守（１か月に１回）

点検対象機器	装 置 名	試験・点検・確認項目
1　自動交換機	(1)　加入者接続	発着信接続
	(2)　発信レジスタ	ダイヤル計数，各種接続
	(3)　自局内トランク	発呼，被呼接続通話
	(4)　局線トランク	発着信接続
	(5)　ｺｰﾙﾊﾞｯｸﾄﾗﾝｸ	転送接続
	(6)　ＯＲｺｰﾙﾊﾞｯｸﾄﾗｯｸ	転送接続
	(7)　釦応答装置	応答接続
	(8)　中継台	局線発着
	(9)　信号装置	各種信号聴取
	(10)　局線ﾗﾝﾌﾟ表示盤	ランプ点検
	(11)　警報装置	各種表示，ランプ・ベル鳴動
	(12)　ﾄｰﾝﾝﾚｼﾞｽﾀｾﾝﾀﾞ	ﾀﾞｲﾔﾙ受信，再生，DT,BT,CDT,SDT音
	(13)　呼出信号トランク	呼出信号
	(14)　専用線トランク	発着信接続
	(15)　雑トランク	ＨＷ．ＦＣＧ
	(16)　夜間転送台	局線発着，内線接続
	(17)　保留音装置	保留音確認
	(18)　時計装置	時刻確認，較正
	(19)　ＰＢトランク	ＰＢ信号受信，再生
	(20)　ＭＰ/プリンター	調整，清掃，総合試験
	(21)　ﾌﾛｯﾋﾟｰﾃﾞｨｽｸ	目視，清掃，ベルト交換
2　その他	(1)　ＥＫ/釦電話主装置	機能試験
	(2)　ＥＫ/釦電話機	機能試験
	(3)　ＭＤＦ・ＩＤＦ	整線・半田付け
	(4)　内線電話機	外観，機能，通話，ダイヤル
	(5)　屋内配線	配線，端末整理
	(6)　電源装置	電圧，電流，警報

ボイラー設備保守点検仕様書

１　件名
ボイラー保守点検

２　委託場所
名称：青葉区総合庁舎
住所：横浜市青葉区市ケ尾町３１番地４

３　委託内容等
受託者は、ボイラー設備保守を行う。
（１）ボイラー仕様
別紙点検対象設備表のとおり
（２）業務内容
別紙点検対象設備表のとおり
（３）従事者の資格
従事者は、ボイラー整備士の資格を有すること。また、委託開始前に従事者名簿を庁舎管理者へ提出すること。
（４）受託者の負担材料
受託者は、保守のために使用する消耗品類（清缶剤、食塩等）は全て負担すること。
なお、材料は、良質のものであらかじめ庁舎管理者の承認を得なければならないこと。
（５）報告書の提出
受託者は、記録表及び報告書を所定の日までに庁舎管理者へ提出すること。
（６）緊急時の措置
受託者は、ボイラー設備に不測の故障が発生し運転に支障をきたしたときは、速やかに適切な処置を講じ、著者管理者に報告すること。
（７）その他
受託者は、保守を実施するに際し、関係法令等を遵守し、安全かつ確実に行うこと。

点検対象設備表（ボイラー）

1　対象設備

	製 作 者	台 数
ボイラー EX-750HG		2
軟水器　MS-30N		1
薬注器　CPI-30L		2

2　点検及び保守

（４・８・12月の年３回とする）

＋印…初回の点検時または異常察知時に実施　　Ｐ＝パイロット

＊印…１年毎の点検時または異常察知時に実施　　Ｌ＝低燃焼

＃印…偶数回目の点検時または異常察知時に実施　　Ｈ＝高燃焼

点検対象機器	装 置 名	
1　本体関係	(1)　炉内の状況	
	(2)　燃焼ガス漏れの状況	
	(3)　蒸気・水漏れの状況	
	(4)　燃料配管からのガス漏れの状況	
	(5)　キャスタの状況	
	(6)　エアレジスタの状況	
	(7)　ウインドボックス断熱材の状況	
	(8)　ウインドボックスの増し締め	＋
	(9)　ケーシング温度の状況	
	(10)　各種ボルト・ナットの増し締め	＋
	(11)　各配線端子台の増し締め	＋
	(12)　煙突接続部からのガス漏れ	
	(13)　安全弁の状況	
	(14)　外観の状況（汚れ具合）	＊
	(15)　圧力計サイフォン管掃除	＊
2　制御関係	(1)　蒸気圧力スイッチの作動状況	
	(2)　ＦＡＮ作動状況	
	(3)　WP作動状況	
	(4)　低水位遮断確認	
	(5)　類似炎遮断確認	
	(6)　途中消炎遮断確認	
	(7)　不着火遮断確認	
	(8)　過電流遮断確認	
	(9)　水管モニタ　設定値(　)	
	(10)　過熱サーモ　設定値(300)	
	(11)　空焚き防止サーモ　設定値(　)	
	(12)　ガス圧力スイッチ　L設定値(　) H設定値(100)	
	(13)　風圧スイッチ　設定値(150)	

3　防火チェック関係	(1)　ボイラ本体まわり
	(2)　煙突
	(3)　蒸気配管
	(4)　制御ＢＯＸ
4　送風機関係	(1)　エアフィルタの状況
	(2)　異常音の発生状況
	(3)　ベルトの張り・平行度　＊
	(4)　ベルトの劣化状況
	(5)　ダンパ作動状況
	(6)　ダンパ開度　(L・H)
	(7)　ロックナットの増し締め
	(8)　カップリングの増し締め　＊
	(9)　マイクロスイッチ部の作動確認
5　バーナ関係	(1)　フラグキャップの増し締め
	(2)　リード線曲げ試験
	(3)　点火トランス端子の増し締め
	(4)　スパークロッドの状況
	(5)　紫外線光電管の状況
	(6)　パイロットバーナの状況
	(7)　スパークテスト　＊
6　給水関係	(1)　給水ストレーナの状況
	(2)　逆止弁の作動状況
	(3)　標準水位制御状況
	(4)　二重水位制御状況
	(5)　エコマイ給水制御状況
	(6)　給水ポンプの運転状況
	(7)　給水ポンプのメカ漏れの状況
	(8)　ゲージガラスの状況
	(9)　濃縮警報装置の作動状況
	(10)　濃縮ブローストレーナの状況
	(11)　濃縮ブロー用電磁弁の漏れ状況　＊
	(12)　濃縮ブロー用電磁弁の作動状況　＃
	(13)　電極保持器掃除・交換
7　軟水装置関係	(1)　軟水チェック
	(2)　再生動作状況
	(3)　塩水吸込状況
	(4)　塩の補充状況
	(5)　塩橋
	(6)　タイマ時刻確認
	(7)　時間のずらし
	(8)　ストレーナ
	(9)　通水時原水圧
	(10)　再生サイクル

	(11)	塩水フラグ位置
	(12)	ＭＳＱ　硬度設定値
	(13)	ＭＳＱ　再生レベル
	(14)	ＭＳＱ　急洗時瞬間流量
	(15)	ＭＳＱ　積算流量
8　薬注装置関係	(1)	薬液の漏れ状況
	(2)	吐出状況
	(3)	ダイヤル目盛
	(4)	薬液調合量変更の有無
	(5)	ロックナットの増し締め（ＣＰＩ）
9　測定項目	(1)	スケール　(上部・水管・下部)
	(2)	腐食　　(上部・水管・下部)
	(3)	ピッチング(上部・水管・下部)
	(4)	O2　　(L・H)
	(5)	ＣＯ　　(L・H)
	(6)	炉圧・エコマイ入口圧　　(H)
	(7)	排ガス温度　　(H) エコマイ入口温度　　(H)
	(8)	フレーム電流　　(P・L)
	(9)	空焚き防止・過熱サーモ 測定時圧力
	(10)	水管モニタ・測定時圧力
	(11)	給水時間or量・上昇水位 給水温度・測定時圧力・吸込圧
	(12)	メインガバナ２次圧(H)
	(13)	メインガス差圧(L･H)
	(14)	メインガス流量(H)
	(15)	パイロット ガバナ２次圧 ガス差圧・エア差圧
	(16)	供給ガス圧(停止中・燃焼中)
	(17)	燃焼時間(L･H)
	(18)	連ブロー時間
	(19)	着火カウンタ
	(20)	高燃カウンタ
	(21)	安全弁(吹出し・交換)　　＊

仕様書

１　件名
純水装置等保守

２　委託場所
名称：青葉区総合庁舎
住所：横浜市青葉区市ケ尾町３１番地４

３　委託内容等
受託者は、水処理装置の保守を行う。
（１）水処理装置仕様
別紙点検対象設備表のとおり
（２）業務内容
別紙点検対象設備表のとおり
（３）受託者の負担材料
受託者は、保守のために使用する消耗品類は全て負担すること。
なお、材料は、良質のものであらかじめ庁舎管理者の承認を得なければならないこと。
（４）報告書の提出
受託者は、記録表及び報告書を所定の日までに庁舎管理者へ提出すること。
（５）緊急時の措置
受託者は、直流電源装置に不測の故障が発生し運転に支障をきたしたときは、速やかに適切な処置を講じ、著者管理者に報告すること。
（６）その他
受託者は、保守を実施するに際し、関係法令等を遵守し、安全かつ確実に行うこと。また、委託開始前に従事者名簿を庁舎管理者へ提出すること。

点検対象設備表（水処理装置）

点検対象機器	型式	点検項目
1　純水器（年２回）	マクエース P-100, 200	ア　水質検査・分析（原水） PH, 伝導率、鉄分、残留塩素 イ　水質検査・分析（脱塩水） PH, 伝導率、鉄分 ウ　水質計電極センサー部清掃 エ　ポンプ軸封部点検 オ　モーター部絶縁抵抗測定 カ　制御装置ランプ・作動の点検 キ　配管の水漏れ・弁の作動点検
2　薬液注入装置（年２回）		ア　冷却水水質検査 イ　薬液注入装置点検整備

建築基準法第 12 条第 4 項に基づく建築設備定期点検業務委託仕様書

１　名称

青葉区総合庁舎建築設備点検委託

２　業務の場所及び電話番号

横浜市青葉区市ケ尾町 31 番地４

ＴＥＬ　045(978)2228

３　業務期間

契約日から平成 22 年３月 31 日までとする。

４　業務の目的と内容

本業務は、建築設備を適正に維持保全するため、建築基準法第１２条第４項の規定及び建築基準法施行規則第６条の２に基づき、建築物の建築設備について、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検実施するものである。

５　業務担当者

本業務は、１級建築士若しくは 2 級建築士又は建築基準法施行規則第４条の２０第３項に規定する建築設備検査資格者のいずれかの資格を有するものが行わなければならない。

6　業務の実施

（１）点検項目、事項、方法及び判定基準

建築基準法第 12 条第４項に基づく点検については、国土交通省告示第 1351 号による点検項目、事項、方法及び結果の判定基準に関して、「建築設備定期点検業務基準」（財団法人日本建築設備・昇降機センター発行）に基づき業務を実施し、点検結果報告書に記入する。なお、点検が困難な場合には、事前に本市担当者と協議し決定する。

（２）点検報告確認、保守状況の聴取

各施設において個別に行っている点検（※）がある場合は、直近の点検報告書を確認し、当該設備の部分について損傷、腐食その他の劣化の状況の指摘がある場合、その箇所を再確認し、点検報告書に指摘年月日と共に内容を記入する。

また、施設管理者からその他の劣化状況について、意見を聴取しその内容、箇所を確認し、点検結果報告書に記入する。

※具体的には、「運転・監視及び日常点検・保守」、「搬送設備点検保守」、「自家発電設備点

検保守」、「消防設備等点検保守」、「設備総合巡視点検」、「自家用電気工作物点検保守」

７　点検結果報告書

点検結果について、棟ごとに以下の構成でまとめた報告書の製本１部および報告書の電子データが入ったウィルスチェック済みの CD-R を１式提出する。（書式は予め電子データにて提供する。）

●様式１（総括表）　（Excel データ）

点検基礎情報、建物・設備基礎情報、及び点検結果を一覧できるもの。

●様式２（点検票）　（Excel データ）

建築設備の調査項目、状況・対策等を記したシートに、点検の結果を記入したもの。

●様式３（写真帳）　（Excel データ）

点検で異常が発見された箇所の劣化状況の写真

●点検平面図等　（Excel データ）

不具合箇所が特定できるもの。

８　注意事項

ア　受託者は、作業別に、実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に本市担当者の承諾を受ける。

イ　点検者は、業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施する。

ウ　点検者は、名札又は腕章を着けて業務を行う。

エ　点検作業終了後は、設備及びその周囲、貸与資料を原状に復するものとする。

オ　業務実施に当たり疑義が生じた場合、別途協議する。

建 物 概 要 等

1　建物情報

建物名称	青葉区総合庁舎		
施設番号	225002406	用途	官公庁
建物構造	□S 造、■SRC 造 、□RC 造	建物階数	地上４階　地下１階
延床面積	22593 ㎡	竣工年月	平成６年度

2　図面の状況（該当するものに■）

図面の種類
■新築・改築時等の完成図、□機器台帳、□系統図、 □その他（　　）

3　設備機器等の点検状況（該当するものに■）

点検の種類
■運転監視、■電気保安点検、■自家発電設備、■電話設備、■昇降設備、■冷温水発生機、 ■ボイラー、■自動制御設備、■各種水槽、■空気環境測定、■飲料水水質検査、 ■消防設備、■自動ドア、■清掃、□設備総合巡視点検、■建築基準法 12 条点検、 □その他（　　）

仕様書

１．件名

青葉区総合庁舎建築物点検

２．内容

建築基準法第 12 条第４項の規定に基づき、建築物について、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検し、建築基準法適合及び安全使用に支障のないことを確認する。

３　履行対象

（１）所在地　横浜市青葉区市ヶ尾町 31 番地４

（２）名　称　青葉区役所、青葉公会堂、青葉スポーツセンター

（３）概　要　延べ面積　　２２，５９３㎡

階　　数　　地上５階、地下１階

構　　造　　一部鉄骨造及び鉄骨鉄筋コンクリート

４　履行期限

契約決定した日から 14 日以内

５　業務担当者

１級建築士もしくは、２級建築士、建築設備検査資格者のいずれかの資格を有するものが行う。

６　業務の実施

（１）建築設備点検

「建築物点検マニュアル」（以下「マニュアル」と記す）の「建築物点検」の項で示す点検項目、点検明細のとおり点検を行い点検結果報告書に記入する。点検できない箇所については内容を記載のうえ改善方法を記載する。

（２）保守状況の聴取

「マニュアル」の「保守状況の聴取」に示す建物物履歴等について、施設管理者または日常点検保守や清掃等の委託業者から建築物の保全状態等を聴取し、損傷、腐食その他の劣化状況がある場合、その箇所を確認し、点検結果報告書に記入する。

7　点検結果報告書

（1）点検結果は点検終了後１ヶ月以内に点検結果報告書にまとめ、３部提出する。

（2）点検結果報告書の構成は以下のとおりとし、別紙に書式と記入例を示す。

ア　点検記録（総括表）　建物物情報及び点検結果を一覧できるもの。

イ　点検結果図　点検項目を記したシートに、点検の結果（支障の有無、異常の内容、気づいた点）を記入したもの。

ウ　点検で異常が発見された項目の劣化状況の写真

エ　上記の電子データ（CD-R で提出）

8　注意事項

（1）作業別に実施日時、作業内容、作業手順、作業範囲、業務責任者名、業務担当者名、安全管理等を具体的に定めた作業計画書を作成して、作業開始前に本市担当者の承諾を受ける。

（2）点検者は業務及び作業に適した服装、履物で業務を実施する。

（3）点検者は名札又は腕章を着けて業務を行う。

（4）点検作業終了後は、設備及びその周囲、貸与資料を原状に復するものとする。

（5）業務実施に当たり疑義が生じた場合、別途協議する。

建築物点検マニュアル

■建築物点検

A敷地・地盤関係

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
１．敷地・地盤		
①地盤の状況	■地盤沈下等による不陸、傾斜等は見られないか	○
②敷地の状況	■敷地内排水は良好に行われているか	○
２．空地・通路等		
①空地・通路等の管理状況	□道路として利用上の障害物等はないか	
	□空地・通路等の管理は適切か	
②避難通路等の管理状況	□避難通路の障害となる支障物はないか	○
	□有効幅員が確保されているか	○
	□道路等までの避難経路が確保されているか	○
③舗装等の劣化・損傷状況	■舗装等にひび割れ、段差等はないか	
３．工作物等		
①ブロック塀・コンクリート塀等の劣化・損傷状況	□耐震対策（控え壁等）は適正に行われているか	○
	■ひび割れ等の劣化・損傷はないか	○
	■コンクリート塀、石積み塀にひび割れや傾き等はないか	○
	■金属フェンス等に変形、破損、錆等はないか	

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
②擁壁・がけ等の劣化・損傷状況	■傾斜、ひび割れ、腐れ、ゆるみ等は見られないか	○
	■擁壁に転倒などのおそれはないか	○
	■擁壁の水抜きパイプは適正に維持されているか	○
	■がけに安全上支障のある異常は見られないか	○
③屋外機器の劣化・損傷状況	■塗膜劣化、錆、腐食等はないか	
	■構造部材にゆるみ、破損しているものはないか	
④植栽の管理状況	□樹木の枝等が他の支障となっていないか	

B．外壁関係

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
１．外壁の防火性能		
①防火対策の状況	□壁面、軒裏の防火対策は適正に行われているか	○
	□延焼のおそれのある部分の開口部等の防火対策は適正に行われているか	○
２．建物躯体（外部からの点検）		
①土台および基礎の状況	■木造土台の腐れ等はないか	○
	■基礎に沈下、ひび割れ、欠損等はないか	○
②建物躯体の劣化・損傷状況	■腐食､腐朽又は摩耗等のおそれのある部分に対する措置は適切か	○

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
	■木造の木部分に腐朽等はないか	○
	■組積造のれんが・石部分にゆるみ等はないか	○
	■補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損等はないか	○
	■鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食等はないか	○
	■鉄筋コンクリート造のコンクリート部分に白華、錆汁、ひび割れ、剥落、欠損等は見られないか	○
3．外装仕上げ材等		
①タイル、モルタル、石貼り等の劣化・損傷状況	■剥落箇所または浮き等、剥落のおそれはないか	○
	■ひび割れ、欠損等の劣化はないか	○
	■躯体へ影響を与える損傷はないか	
②パネル面(塗装含む)の劣化・損傷状況	■変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食等の劣化はないか	
③シーリング材等の劣化・損傷状況	■シーリング材の界面剥離、弾力低下等は見られないか	
4．窓・サッシ等		
①サッシ等の維持保全状況	■開閉等に不具合はないか	
	■ガラスの破損、鉄線の錆等はないか	
②サッシ等の劣化・損傷状況	■腐食やゆるみ等による落下、外れ等のおそれはないか	○
	■錆、腐食、塗装面の劣化等はないか	

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
	■斑点腐食、接合部等のゆるみの箇所はないか	
③ガラスの固定状況	■はめ殺し窓のパテが硬化し、ひび割れ等がないか	○
５．看板、空調室外機等		
①緊結等の状況	□構造体への緊結状況は適切か	○
②劣化・損傷状況	■錆、腐食等はないか	

C．屋上・屋根

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
１．防水層		
①防水保護層の劣化・損傷状況	■仕上げ材(ブロック、タイル等)にひび割れ等はないか	
	■伸縮目地に破断、膨れ、欠損等はないか	
②露出防水層の劣化・損傷状況	■防水層に膨れ、ひび割れ、破断等はないか	
２．屋上・屋根面		
①パラペット等の劣化・損傷状況	■ひび割れ、浮き、白華、漏水跡等はないか	○
	■笠木部に錆、変形、脱落、落下危険性等はないか	○
②排水状況	■防水層とドレーンの取合い部に異常はないか	
	■ドレーン、樋の錆、亀裂、詰まり等はないか	
③屋根ふき材等の劣化・損傷状況	■屋根ふき材および緊結金物に割れ､腐食は見られないか	○

④屋根ふき材等の防火性能	□屋根の防火対策は適正に行われているか	○
⑤出入口の状況	□屋上の出入口の管理状況は適切か	
3．機器、工作物（クーリングタワー、広告塔、高架・高置水槽、手すり等）		
①緊結等の状況	□構造体への緊結状況は適切か	○
②劣化・損傷状況	■錆、腐食等はないか	

D．建物内部

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の安全に関する項目	建基法対象項目
1．防火区画等の構成		
①防火区画を構成する床、壁、柱、はりの状況	□所定の耐火性能が確保されているか	○
	■防火区画に損傷はないか	○
②吹き抜けなどのたて穴区画の状況	□たて穴区画が成立しているか	○
③面積区画・異種用途区画の状況	□面積区画・異種用途区画が成立しているか	○
④防火区画の外周部の処置状況	□スパンドレル等の防火区画の外周部処置はなされているか	○
⑤界壁等の状況	□所定の耐火性能が確保されているか	○
2．防火設備（扉等）		
①防火扉等の設置状況	□撤去された防火扉等はないか	○
	□区画に対応した防火扉等が使用されているか	○
	□防火扉の開き勝手は避難を考慮しているか	○

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
	□必要な部分にくぐり戸は設けられているか	○
②防火扉等の維持保全状況	■本体と枠に異常・損傷はないか	○
	■ヒンジ、ドアクローザー等の金物に異常・損傷はないか	○
	□随時閉鎖式の扉の連動用の感知器は有効な位置に設置されているか	○
	□常時閉鎖の防火扉は閉まっているか	○
	□閉鎖障害となる物品が置かれていないか	○
	■適切に作動するか	
3．防火設備（防火シャッター）		
①防火シャッターの設置状況	□区画に対応したシャッターが使用されているか	○
	□区画に対応した連動機構が使用されているか	○
②防火シャッターの維持保全状況	■ガイドレール、まぐさに錆や変形はないか	○
	■くぐり戸の開閉に支障はないか	○
	□下降障害となる物品が置かれていないか	○
	■適切に作動するか	

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
４．防火区画貫通部		
①ダクト・配線・配管等の区画貫通部の処置状況	□ダクト周囲の隙間は充填されているか	○
	□配管の貫通部処理はなされているか	○
	□配線ケーブルの隙間は充填されているか	○
５．内装・収納物等		
①内装材の状況	■防火性能は維持されているか	○
	■天井部材等に剥落のおそれはないか	○
	■仕上げ材にたるみ、ひび割れ、肌分かれ等による剥落のおそれはないか	○
②家具・機器類の状況	□防災設備に障害を与えていないか	
	□照明器具、懸垂物等に落下のおそれはないか	
	□防火戸に接近しすぎていないか	
６．建物躯体等（内部からの点検）		
①建物躯体の劣化・損傷状況	■木造の木部分に腐朽等はないか	○
	■組積造のれんが、石部分にゆるみ等はないか	○
	■補強コンクリートブロック造にひび割れ、剥落、欠損等はないか	○
	■鉄骨造の鉄骨等に錆、腐食等はないか	○
	■鉄筋コンクリート造のコンクリート部分にひび割れ、剥落、欠損等は見られないか	○
②耐火被覆の状況	■鉄骨の耐火被覆に損傷は見られないか	○

７．居室の採光・換気		
①採光の確保状況	□採光のための開口部は有効に確保されているか	○
②換気設備の状況	□換気設備は設置されている か	○
	■適切に作動するか	
８．雨漏り・漏水等		
①雨漏りの状況	■外壁から雨漏り等はないか	
	■屋上部から雨漏り等はないか	
②漏水の状況	■地下室に外壁等からの漏水等はないか	

E．避難施設等・非常用進入口等

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
１．避難経路等		
①避難出口・通路の状況	□室の用途・面積・収容人数に対応した出口の数・幅員が確保されているか	○
	■各扉は支障なく開放、通過できるか	○
	□必要な廊下の幅員が維持されているか	○
	■歩行上の障害となる損傷等はないか	
	□物品が放置されていないか	
	■照明器具に汚れや損傷等はないか	
②２方向避難の確保状況	□居室から２以上の避難経路が確保されているか	○
	□階段までの歩行距離は適正か	○
	□２以上の階段への重複距離は適正か	○
	□屋上広場は避難上有効に確保されているか	○

点検項目	チェックポイント ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
③避難バルコニーの状況	□避難バルコニーは確保されているか	○
	□手すりは適切に設けられているか	○
	□避難器具の操作に支障となるものはないか	
	■手すりに錆、腐食等はないか	
	□可燃物が集積されていないか	
２．階段		
①階段の状況 （共通）	□所定の幅員となっているか	○
	□手すりは適切に設けられているか	○
	■出入口扉の開閉に支障はないか	○
	□危険な改造がされていないか	○
	■階段各部に歩行上の障害となる損傷等はないか	
	□内部に物品が集積されていないか	
	■照明器具に汚れや損傷等はないか	
②屋外階段の状況	□屋内と階段との間の防火区画は確保されているか	○
	□寒冷地では凍結や積雪による障害のおそれはないか	

点検項目	点検明細 ■：劣化・損傷項目 □：劣化・損傷項目以外の 安全に関する項目	建基法対象項目
③特別避難階段の状況	□付室等の構造は適切か	○
	□付室に排煙設備は設置されているか	○
	■自然排煙窓の開放に障害はないか	○
	□面積が確保されているか	○
	□付室またはこれに代わるバルコニーの内部に物品が集積されていないか	
３．排煙設備		
①防煙区画・排煙設備の状況	□排煙設備は設置されているか	○
	□防煙区画は適正か	○
	■可動式防煙垂れ壁に異常・損傷はないか	○
	■自然排煙口の機能に障害はないか	○
	■適切に作動するか	
４．その他の設備等		
①非常用進入口等の状況	□非常用進入口等は適正に設置されているか	○
	■非常用進入口等からの進入に支障はないか	○
②非常用照明装置の状況	□非常用の照明装置は設置されているか	○
	■適切に作動するか	

■保守状況の聴取

建築物履歴等

	建築物履歴等	内容
1	増築、改築、用途変更等の経過	実施時期、概要
2	関連図書の整備状況	計画通知書の有無 竣工図の有無
3	定期点検の実施状況	建築物の定期点検 建築設備の定期点検 昇降機の定期点検
4	防火設備の作動点検状況	実施時期
5	事故、異常等の発生状況	発生時期、概要

青葉区総合庁舎清掃業務仕様書

委託者横浜市を甲とし、受託者を乙とし、この仕様書を定める。

業務内容
日常清掃
定期清掃(A)(B)
窓ガラス清掃
ジュータン清掃(A)(B)
照明器具清掃

定期清掃（A）：Pタイル、塩ビシート、石貼り床等
（B）：OA床
ｼﾞｭｰﾀﾝ清掃（A）：手織絨毯、ウイルトンカーペット等
（B）：OA床

業務条件

1　費用負担

次の項目は、甲の負担とするが、それ以外は乙の負担とする。

(1) 作業控室
(2) 作業資材置場
(3) 業務に必要な水道、電気料金
(4) その他の支給品（消耗品は数量を記録し報告する。）
トイレットペーパー、石鹸、指定のごみ袋、傘袋、消臭剤、スプレー式殺虫剤等

2　使用資材

使用する清掃器具は作業対象に最も適したものを、ワックス類・その他の薬品類は良質なものを用いることとし、その使用前に必ず甲へ申し出る。

共通事項

1 現場責任者

(1) 委託契約約款(以下「約款」という)第9条に定める事項については、様式1により提出しなければならない。また、契約期間途中においても同様とする。

(2) 現場責任者は、作業員に対し、清掃技術及び来庁者接遇マナー等の指導教育を継続的に行うものとする。

2 作業予定表の提出

乙は年間の作業予定表(様式2)を4月10日までに、また、毎月の作業予定表(様式3・4)を前月25日までに(4月にあっては4月3日までに)区役所総務課へ提出し、甲乙はこれについて協議するものとする。

3 実施報告

(1) 清掃業務の実施状況を毎日甲に報告し、指摘事項及び注意事項があれば改善に努めなければならない。

(2) 清掃業務に関わる事項でクレームが発生した場合は、速やかに担当作業員に清掃の手直し等を実施させるものとする。

4 他業者との連携

総合庁舎内に従事している他の各種業者と十分連絡調整を行い、協力して業務を円滑に遂行できるようにする。特に、総合庁舎設備管理業務受託業者との連絡調整を密に行い、業務の品質を高水準に保つように努める。

5 定期監視

定期的に業務内容及びその現状について、甲が指示したものを検査する。検査は検査書類を添付して申請を出し、甲から文書あるいは口頭で指摘を受ける。また、指摘を受けた事項については速やかに対処するとともに、その措置状況と検査結果報告書を提出する。

6 その他

(1) 甲の指定する本市職員とは、本委託仕様書の事務的事項については区役所総務課の職員とし、技術的事項についてはまちづくり調整局企画管理課の職員とする。

(2) 作業員が一般事務室等に立ち入り作業を行う場合は、区役所総務課に連絡し、行うものとする。また、貸与した鍵は慎重に取扱い、業務を遂行するために必要な時間と場所に限り使用する。

(3) 必要により区役所総務課職員と各業務を点検し、見直しのための会議を行い、問題点の解決を図り、業務水準の向上に努める。

(4) 本仕様書に記載のない事項及び疑義のある事項は、甲乙協議の上決定する。

清掃管理業務

1　清掃内容　　前記のとおり

2　清掃回数及び日時　　別表Aのとおり

3　清掃方法

（1）共通事項

ア　作業の実施については、常に火災、盗難、その他事故の発生することのないよう十分注意すること。

イ　作業の実施中に、乙の責に帰すべき事由により甲の建物・備品等を棄損した時は、直ちに甲の指定する者にその旨を通知してその指示に従うこと。この場合において原形または現状に復する必要がある場合には、乙の費用をもって行うこと。

ウ　清掃機器材等は作業対象に最も適したものを用いることとし、その使用前に必ず甲の指定する者に申し出ること。

エ　作業の実施により移動した椅子等は必ず元の位置に戻しておくこと。

オ　作業員は作業中、作業服上下及び作業靴を正しく着用し、作業服胸部に社名・氏名を明記したバッチをつけること。

カ　作業員は、来庁者に対して言葉遣い・態度に注意し、節度ある接遇を行うこと。また、大声での会話・私語等、公共の場にふさわしくない言動を取らないこと。

キ　作業員は、清掃業務を理解し、総務課職員とのコミュニケーションを図ること。

ク　作業員は、業務上知り得た秘密を漏らさないこと。

ケ　庁舎内において不審者を発見した場合には、速やかに直近の職員に連絡すること。

(2) 日常清掃

作業箇所	作業要領
ア 階段・廊下・待合ホール・エスカレーター エレベーター内部等	(ア) マット等の備品は移動させ、ホウキ及びモップ等を用いて砂・ほこりを掃き、マットを洗い乾す。 (イ) ワックスが剥がれている部分については、必要に応じてワックスを塗ること。 (ウ) 電気ポリッシャーを使用し、つや出し仕上げを行うこと。 (エ) スタンド式灰皿の清掃及び洗浄を行うこと。 (オ) 待ち合い用椅子・記載台等の拭き掃除を行うこと。 (カ) エスカレーター手すり・階段手すり・エレベーター内部・自動ドア・扉・消火栓盤上の拭き掃除を行うこと。 (キ) 人通りの多い場所については、特に注意を払って砂等を掃き取ること。 (ク) 各階のごみ収集場所(ダストカート等)の収集清掃を行うこと。 (ケ) ジュータン部分については、電気掃除機で十分汚れを吸い取ること。 (コ) 観葉植物(グリーンカーテン事業の植物を含む)に水をやること。
イ 便所	(ア) 床の掃き清掃をすること。 (イ) 床の水拭きをすること。汚れの多い時は無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤で拭くこと。 (ウ) 汚物入れ、紙くず入れの清掃をすること。 (エ) 扉・間仕切りの拭き掃除をすること。 (オ) 洗面台を清掃し、鏡を拭き上げること。 (カ) 衛生陶器類を無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤で清掃すること。 (キ) 金属部分の拭き掃除をすること。 (ク) トイレットペーパー・石鹸液の補充をすること。
ウ 湯沸かし室	(ア) 床の掃き清掃をすること。 (イ) 茶殻・生ごみ・プラスチック・ペットボトルの搬出処理及び容器等の洗浄をすること
エ ごみ集積所等	(ア) 地下1階ごみ集積所を随時整理清掃すること。 (イ) 各階ごみ置場ダストカートを収集し、地下の集積所へ搬出すること。搬出の際には、ごみ袋にごみの種類(可燃、プラスティック等)、搬出場所、重量(kg)をマジックで記入すること。
オ エレベーター	(ア) 床を掃き、手摺り・鏡・ボタン等を磨くこと。

カ　風呂場 （脱衣所） 男女更衣室	(ｱ) タイル部、浴槽、洗面器等の水ふきをする。汚れの多いときは適正洗剤でふくこと。 (ｲ) 扉、間仕切りのふき掃除をすること。

(3)－1　定期清掃（A）（Pタイル、塩ビシート、石貼り床等）

作業箇所	作　業　要　領
床　面	(ｱ) 椅子等を机の上に上げ、床の汚れ、砂及びほこりを掃き取ること。 (ｲ) 無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤を使用して表面洗浄を行うこと。 (ｳ) モップで水分を拭き取ること。 (ｴ) 床面乾燥後、ワックス等を塗布し、ポリッシャーでつや出し仕上げを行うこと。 (ｵ) 1年に1回、はく離剤等で洗浄し、新しく表面皮膜を再生すること。 (ｶ) その他床面の種類に応じて薬品・器具等は適宜変更して清掃すること。 (ｷ) 公会堂にあっては可動椅子を移動して清掃すること。 (ｸ) 机の上の椅子を下げること。

(3)－2　定期清掃（B）（OA床）

作業箇所 床　面	作　業　要　領
床面	(ｱ) 椅子等を机の上に上げること。 (ｲ) 床の汚れ、砂及びほこりを電気掃除機で十分吸い取り、汚れの目立つ箇所は無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤を使用して部分洗浄すること。 (ｳ) 必要に応じて、適宜、カーペット床の補修をすること。 (ｴ) 公会堂にあっては可動椅子を移動して清掃すること。 (ｵ) 机の上の椅子を下げること。

(4) 窓ガラス清掃

作業箇所	作　業　要　領
窓ガラス・サッシ	(ア) 無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤で汚れを取り除き、仕上げること。 (イ) 作業実施にあたっては静粛にかつ足元に十分注意し、また、掃除用水の取扱については、事務室及び通行人等に飛散しないよう特に注意すること。 (ウ) 悪臭を放つ薬品、または、建物に悪影響を与える薬品・用具類を使用しない。また、ごみ粉等の飛散する雑巾を使用してはならない。

(5) 照明器具清掃

作業箇所	作　業　要　領
照明器具	(ア) 無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤を使用して、反射板、ルーバー及び取外したランプを拭き上げる。 (イ) 作業着手前に電気室の係員と打合せを行い、感電事故等の起きないようにする。 (ウ) 作業実施にあたっては、ほこり、清掃用水等が飛散しないよう注意する。

(6)－１　ジュータン清掃（A）（手織絨毯、ウイルトンカーペット等）

作業箇所	作　業　要　領
ジュータン床部分	（ｱ） パウダー方式・シャンプー方式等適正な方式で全面クリーニングを行うこと。 （ｲ） シミ等の汚れは、無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤で除去すること。 （ｳ） たばこのこげ等は、補修ジュータンで切り貼り修理すること。

(6)－２　ジュータン清掃（B）（OA床）

作業箇所	作　業　要　領
ジュータン床部分	（ｱ） パウダー方式・シャンプー方式等適正な方式で全面クリーニングを行うこと。 （ｲ） シミ等の汚れは、無リン系(LASを含まない)等の適正洗剤で除去すること。 （ｳ） たばこのこげ等は、補修ジュータンで切り貼り修理すること。

別表Ａ

項目	実施日	作業時間		備考
日常清掃	毎日とする。	区役所及び青葉土木事務所	8:00～17:00	土曜・日曜・祝祭日及び甲の指定する日を除く。
		公会堂スポーツセンター	8:00～17:00	土曜・日曜・祝祭日及び甲の指定する日を除く。
定期清掃(A)(B)	(A)年６回 (2か月に1回)とする。 (B)年６回 （2か月に1回）とする。	区役所及び青葉土木事務所	8:00～17:00	土曜日・日曜日・祝祭日に実施する。
		公会堂スポーツセンター	甲乙協議する。	甲乙協議する。
ｼﾞｭｳﾀﾝ清掃(A)	年２回(６か月に１回)とする。	甲乙協議する。		甲乙協議する。
ｼﾞｭｳﾀﾝ清掃(B)	年１回とする。	同上		同上
窓ガラス清掃	年１回（土木事務所は年2回）とする。	同上		同上
照明器具清掃	年１回とする。	同上		同上
上記以外の清掃	内訳書記載の回数を実施する。実施時期については甲乙で協議する。	同上		同上

（注）

１　甲乙協議の上、上記表の作業日時を変更することができる。

２　日常清掃において甲の指定する日とは、12月29日～１月３日までとする。

日常清掃作業点検表

		日常清掃																					
室種別	床材質	ジュータン清掃	床の掃き掃除	床のモップ拭き	吸い殻処理	紙くず処理	カウンター・記載台の雑巾掛け	窓台の除塵	ドアの拭き掃除	鏡みがき	流し台の清掃	衛生陶器の清掃	汚物処理	茶殻処理	水石けん補給	手摺り拭き清掃	ダストカートの運搬	ポリッシャー掛け	ワックス掛け	観葉植物の手入れ	傘ビニールの処理	玄関マットの搬出入	ウォータクーラー手入れ
区役所・福祉保健センター																							
階段	塩ビタイル		2	1				1	適宜							1		適宜	適宜				
廊下・通路	御影石		2	1	1	1		1	適宜								1			適宜			適宜
廊下・通路	タイルカーペット	1	2			1	1	1	適宜								1			適宜			適宜
喫煙室	タバックフロアタイル		1	1	1		1	1	適宜									適宜	適宜	適宜			
待ち合い・廊下	塩ビタイル		2	1		1	1	1	適宜							1	1	適宜	適宜	適宜			
待ち合い・廊下	タイルカーペット	1	2			1	1	1	適宜								1			適宜			適宜
更衣室	塩ビタイル					1				1		1											
脱衣所・浴室	塩ビシート		1	1		1		適宜	適宜	1	1	1				1							
区民ホール	御影石		2	1	1	1														適宜			
風除室・玄関廻り	御影石		2	適宜				1												適宜	適宜	適宜	
EV内部	塩ビシート		1							1						1							
便所	塩ビシート		1							1	1	1	1		適宜								
湯沸室	塩ビシート		1	1							1			1									
ゴミ集積所			1																				
区長室									適宜														
会議室									適宜														
青葉土木事務所																							
階段	塩ビシート		1	1				適宜	適宜							1							
廊下・通路	塩ビシート		1	1	1	1	1	適宜	適宜	1		1					1	適宜	適宜				
玄関ホール	塩ビシート		1	1	1			適宜	適宜	1												適宜	
洗濯室	塩ビシート		1					適宜	適宜	1	1	1											
脱衣所・浴室	塩ビシート		1	1		1		適宜	適宜	1	1	1				1							
便所	塩ビシート		1	1		1		適宜	適宜	1	1	1	1		適宜								
湯沸室	塩ビシート		1	1		1			適宜		1			1									
閲覧コーナー	塩ビシート		1				1		適宜	1													
事務室	塩ビシート											1											
所長室	塩ビシート											1											

		日常清掃																					
室種別	床材質	ジュータン清掃	床の掃き掃除	床のモップ拭き	吸い殻処理	紙くず処理	カウンター・記載台の雑巾掛け	窓台の除塵	ドアの拭き掃除	鏡みがき	流し台の清掃	衛生陶器の清掃	汚物処理	茶殻処理	水石けん補給	手摺り拭き清掃	ダストカートの運搬	ポリッシャー掛け	ワックス掛け	観葉植物の手入れ	傘ビニールの処理	玄関マットの搬出入	ウォータクーラー手入れ
公会堂																							
ホワイエ	タイルカーペット	1	2			1		1												適宜			適宜
玄関・通路	御影石		2	1	1	1											1				適宜	適宜	
リハーサル室	フローリング								適宜														
会議室	タイルカーペット								適宜														
和室	畳、檜フローリング								適宜														
講堂	タイルカーペット								適宜														
便所	塩ビシート		1	1					適宜	1	1	1	1		適宜			適宜	適宜				
控室前通路・湯沸室	塩ビシート										1												
事務室	タイルカーペット																						
リハーサル室前通路	塩ビシート、		1	1																			
階段・廊下	タイルカーペット	1	2	1		1		1								1	1			適宜			
スポーツセンター																							
体育室	フローリング								適宜														
トレーニング室	合成樹脂弾性塗床								適宜														
研修室	塩ビシート								適宜														
便所	塩ビシート		1	1					適宜	1	1	1	1		適宜			適宜	適宜				
更衣室・シャワー室	塩ビシート、磁器質床タイル																						
事務室	タイルカーペット																						
階段・廊下	タイルカーペット	1	2	1		1		1								1	1			適宜			適宜

定期清掃作業点検表

定期清掃							
室種別	床材質	隔月（年6回）					
		床の掃除掃き	ポリッシャー掛け	紙くず処理	はく離清掃	ワックス掛け	ジュータン清掃
区役所・福祉保健センター							
A　階段	塩ビタイル	1		1	年1		
A　廊下・通路	御影石	1		1			
A　廊下・通路	塩ビシート	1	1	1	年1		
A　喫煙室	タバックフロアタイル	1	1	1		1	
A　待ち合い・廊下	塩ビタイル	1	1	1	年1	1	
A　技術員控室	塩ビタイル	1	1	1		1	
A　更衣室	塩ビタイル	1	1	1	年1	1	
A　浴室	磁器質床タイル	1					
A　脱衣室	塩ビシート	1	1	1		1	
A　区民ホール・証明発行窓口	御影石	1		1			
A　風除室・玄関廻り	御影石						
A　便所	塩ビシート	1	1	1	年1	適宜	
A　湯沸室	塩ビシート	1		1			
A　相談室・昼窓休憩室	塩ビシート	1	1	1		1	
A　センター各種検診室	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
A　予防接種準備室	合成樹脂塗床	1	1	1	年1	1	
A　シャワー室・滅菌室	磁器質床タイル	1		1			
A　食堂	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
A　喫茶コーナー	御影石	1		1			
B　廊下・通路	タイルカーペット	1		1			1
B　待ち合い・廊下	タイルカーペット	1		1			1
B　区長室	ウィルトンカーペット	1		1			1
B　会議室	タイルカーペット	1		1			1
B　特別会議室	ウィルトンカーペット	1		1			1
B　事務室	タイルカーペット	1		1			1
青葉土木事務所							
階段	塩ビシート	1		1	年1		
廊下・通路	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
玄関ホール	塩ビシート	1		1			
洗濯室	塩ビシート	1		1			
脱衣所・浴室	塩ビシート	1		1			
便所	塩ビシート	1		1			
湯沸室	塩ビシート	1		1			
閲覧コーナー	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
会議室	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
所長室	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
事務室	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
休憩室	塩ビシート	1					

定期清掃作業点検表

室種別	床材質	定期清掃					
		隔月（年6回）					
		床の掃き掃除	ポリッシャー掛け	紙くず処理	はく離清掃	ワックス掛け	ジュータン清掃
公会堂							
A　玄関・通路	御影石	1		1			
A　便所	塩ビシート	1	1	1	年1	適宜	
A　控室・湯沸室	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
A　リハーサル室前通路	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
B　ホワイエ	タイルカーペット	1		1			1
B　リハーサル室	フローリング	1	1	1		1	
B　会議室	タイルカーペット	1		1			1
B　和室	畳、檜フローリング	1		1			
B　講堂	タイルカーペット	1		1			1
B　事務室	タイルカーペット	1		1			1
B　階段・廊下	タイルカーペット	1		1			1
スポーツセンター							
A　体育室	フローリング	1		1		1	
A　研修室	塩ビシート	1	1	1	年1	1	
A　便所	塩ビシート	1	1	1	年1	適宜	
A　更衣室・シャワー室	塩ビシート、磁器質床タイル	1	1	1	年1	1	
B　トレーニング室	合成樹脂弾性塗床	1		1		1	
B　事務室	タイルカーペット	1		1			1
B　階段・廊下	タイルカーペット	1		1			1

青葉区総合庁舎植栽管理委託仕様書

１　委託業務仕様

委託業務の仕様は、委託業務の内容により、下記仕様書を適用する。ただし、設計書および特記仕様書に記載された事項は、下記仕様書に優先して適用する。

公園・街路樹	土木工事共通仕様書（横浜市）
公園維持	公園緑地公園維持仕様書（横浜市環境創造局環境整備部）
街路樹維持	公園緑地街路樹管理仕様書（横浜市環境創造局環境整備部）

２　公園緑地施設標準図集

委託業務の設計図、設計書に記載の無い構造図および設計書の内訳数量表は、横浜市環境創造局環境整備部が制定した「公園緑地施設標準図集」を適用する。

特記仕様書

１　一般事項

（１）業務の着手及び竣工

ア　着手

甲の指定する職員の現場立ち会いなどにより確認をもって着手する。

イ　竣工

甲の指定する職員の現場確認などにより竣工したものとする。

（２）安全管理

ア　歩行者、車両、作業員などに災害を生じさせないよう必要な措置を講じること。

イ　万一、第三者に損害を与えた場合は、速やかに応急措置を行うとともに、甲の指定する職員に報告をすること。

ウ　業務中に発生した損害は、乙の責任において処理し、これに係る経費は、乙が負担するものとする。

（３）その他

履行に先立ち、一般事項・工程別事項について甲・乙十分協議し、必要に応じて作業計画書を作成すること。また、履行中は、連絡を密にし、業務の円滑な進行を図ること。

２　樹木剪定工

（１）剪定は、剪定鋏、ヘッジトリマーなどを用いて行う。

（２）剪定の高さ、断面形状は、従来の形態及び樹木の性質を考慮し、甲・乙協議して定めることとする。

（３）作業実施日時は、その都度、甲・乙協議のうえ決定する。

３　樹木苅込工

（１）苅込は、苅込鋏、ヘッジトリマーなどを用いて行う。

（２）苅込高さ、苅込の断面形状は、従来の形態及び樹木の性質を考慮し、甲・乙協議して定めることとする。

（３）作業実施日時は、その都度、甲・乙協議のうえ決定する。

４　除草工

（１）除草は、人力及び鎌などを用い、根まで抜き取ること。また、土をよく落とすこと。

（２）後片付けは、速やかに行い処分すること。

（３）作業実施日時は、その都度、甲・乙協議のうえ決定する。

５　薬剤散布工

（１）薬剤散布の薬剤及び散布方法は、従来の形態及び樹木の性質を考慮し、甲・乙協議して定めることとする。

（２）作業実施日時は、その都度、甲・乙協議のうえ決定する。

６　施肥工

（１）施肥の肥料及び施工方法は、従来の形態及び樹木の性質を考慮し、甲・乙協議して定めることとする。

（２）作業実施日時は、その都度、甲・乙協議のうえ決定する。

７　緊急対応

害虫発生時等緊急に対応が必要となったときは、甲の指定する職員の指示により、すみやかに薬剤散布等の作業を実施することとする。

仕様書

１　件名

ねずみ・害虫駆除委託

２　委託期間

平成 22 年４月１日から平成 23 年３月 31 日まで

３　委託場所

名称：青葉区総合庁舎

住所：横浜市青葉区市ケ尾町 31 番地４

（区役所、公会堂、スポーツセンター）

４　委託内容等

受託者は、下記に沿って業務を行う。

（１）目的

庁舎内各所にて、害虫生息等の有無の確認及び駆除を行い、もって良好な庁舎内環境を維持することを目的とする。

（２）全館生息調査及び駆除(12 回／年)

食堂、湯沸器場、ごみ集積所等の箇所（42 箇所）に、害虫用に昆虫捕獲器を、ねずみ用に無毒餌を各々設置する。

捕獲器の点検及び無毒餌の喫食状況を確認し、害虫の生息及びねずみの証跡の有無を確認する。

害虫の生息及びねずみの証跡が確認された場合には、当該箇所周辺に消毒剤を散布する。

（３）受託者の負担材料

受託者は、保守のために使用する消耗品類は全て負担すること。

なお、材料は、良質のものであらかじめ庁舎管理者の承認を得なければならないこと。

（４）報告書の提出

受託者は、作業後１週間以内に報告書を庁舎管理者へ提出すること。

５　作業日時

受託者は、区役所の業務、公会堂、スポーツセンターの営業に支障のない範囲で業務を行うこととし、作業日時、作業内容について、実施の２週間前までに庁舎管理者へ連絡のうえ、了承を得ることとする。

６　その他

受託者は、業務を実施するに際し、関係法令等を遵守し、安全かつ確実に行う。

また、本業務の実施後、１週間以内に害虫の発生が確認された場合は、受託者が責任をもって駆除するものとする。

仕様書等に記載されていない事項並びに作業中疑義を生じたときは、遅滞なく発注者と協議し、指示を受けなければならない。

トラップ等設置場所

区役所

フロア	箇所	個数
4階	エレベーター裏トイレ横　湯沸室	1
	総務課執務室内　湯沸室	1
	地域振興課　冷蔵庫下	1
	食堂　厨房内　コールドテーブルモーター部	1
	食品庫	2
3階	エレベーター裏トイレ横　湯沸室	1
	301会議室横　湯沸室	1
	税務課冷蔵庫下	3
2階	エレベーター裏トイレ横　湯沸室	1
	戸籍課　冷蔵庫下	2
	保険年金課　冷蔵庫下	1
	福祉保健センター　冷蔵庫下	1
1階	エレベーター裏トイレ横　湯沸室	1
	夜間受付　湯沸室	1
	夜間受付　浴室	1
	喫茶店　コールドテーブルモーター部	1
	福祉保健センター　眼底・心電検査室	1
	採尿室シンク	1
	試験検査室	6
	衛生科学検査室	1
	歯科相談室	1
	一般健康相談室	1
	授乳室	1
	準備室	1
	栄養相談室	1
地下1階	湯沸室	1
	ごみ集積所	1
		36

公会堂・スポーツセンター

フロア	箇所	個数
2階	湯沸室	1
1階	公会堂事務室	1
	スポーツセンター事務室	1
	更衣室	2
	リハーサル室　湯沸室	1
		6

仕様書

１　件名

外構除草委託

２　内容

青葉区総合庁舎外構の除草

（１）人力および鎌等を用い、根まで抜き取ること。

（２）土はよく落とすこと。

（３）後片づけは、速やかに行うこと。

３　安全管理

（１）歩行者、車両、作業員などに災害を生じさせないよう必要な措置を講じること。

（２）万一、第三者に損害を与えた場合は、速やかに応急措置を行うとともに、委託者に報告すること。

（３）業務中に発生した損害は、受託者の責任において処理し、これに係る経費は受託者が負担するものとする。

４　作業範囲場所

青葉区市ケ尾町31番地４

青葉区総合庁舎外構（別添別図参照）

５　作業時期・回数

雑草の繁茂状況や天候によるが、概ね月に１回とし、合計１２回実施する。

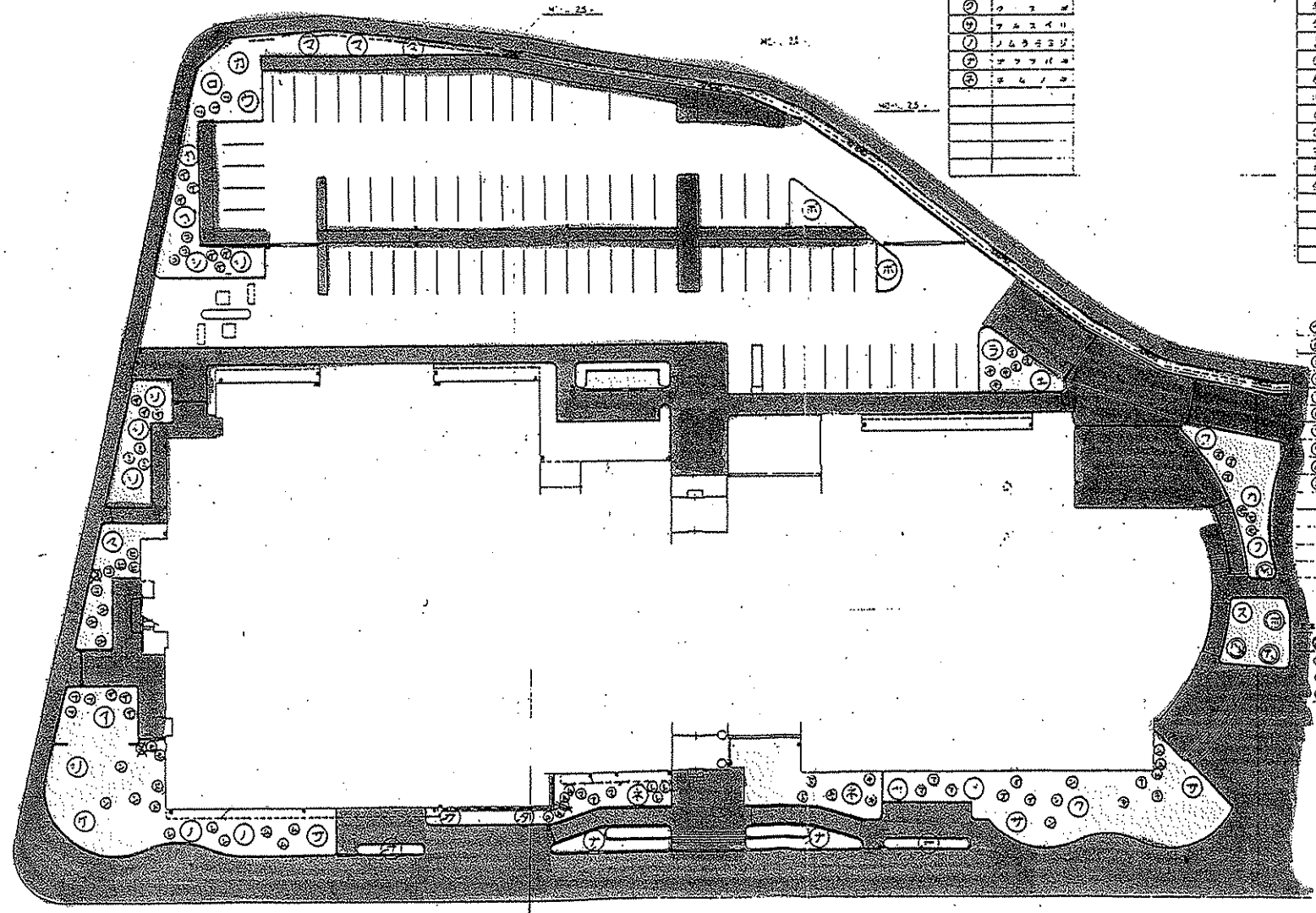
６　連絡先

青葉区市ケ尾町31番地４

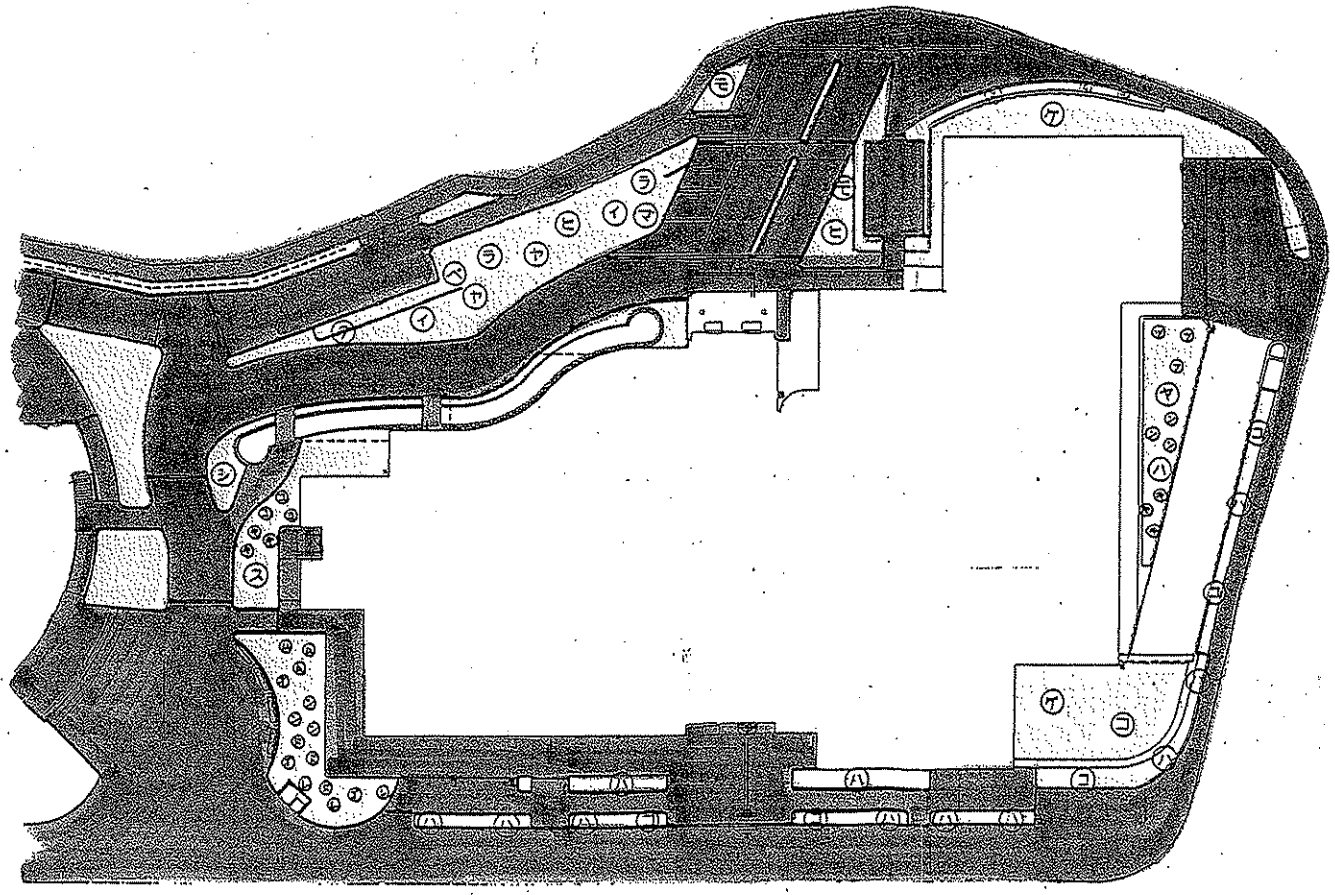
青葉区総務課予算調整係

電話045(978)2228

S = 1 : 250



S = 1 : 250



表示	樹木名
㋐	クスノキ
	—
㋑	マテバシイ
㋒	イヌシデ
㋓	コブシ
㋔	ケヤキ
㋕	ハナミズキ
㋖	ヒメシャラ
㋗	コナラ
㋘	ヤマボウシ
㋙	オトメツバキ
㋚	ボンサクセイ
㋛	モミジ
㋜	サンシュユ
㋝	ハクモクレン
㋞	ムクイヌ
㋟	ハナズオウ
㋠	ハナカイドウ
㋡	ソメイヨシノ

㋐	ガンテナ
㋑	ベコパヒスピノサ
㋒	リュウキュウ
㋓	ヤマボウシ
㋔	シラタマ

仕様書

１　件名
　　外構清掃委託

２　作業予定表・日報の提出
（１）受託者は受託期間内の作業予定表を受託期間開始前まで提出すること。
（２）毎月の作業予定表を前月末日までに提出すること。
（３）作業日報を実施月の末日までに提出すること。

３　清掃回数及び日時
　　実施日　　週毎に１回程度、月間で４回程度、合計４８回実施
　　作業時間　　１１時～１５時（１２時～１３時を除く）

４　清掃方法
（１）作業の実施については、常に火災、盗難、その他事故の発生することの無いよう
　　十分注意すること。
（２）作業の実施中に、建物・備品等を棄損したときは、直ちに総務課予算調整係に連絡し、
　　その指示に従うこと。
（３）清掃機具及び材料等は、作業内容に最も適したものを用いること。
（４）作業員は作業中、作業服上下及び作業靴を正しく着用すること。

５　作業要領
　　ごみ・落ち葉等を除去し、設置物の整理をすること。

６　その他
　　作業を実施する日は、区役所総務課に連絡してから作業に入ること。

７　場所
　　青葉区総合庁舎
　　青葉区市ケ尾町31番地４

８　連絡先
　　青葉区総務課予算調整係
　　０４５（９７８）２２２８